

**Τ.Ε.Ι. ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ:

**Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ (LEASING) ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΙ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (Δ.Λ.Π. 17)
ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ: ΤΖΕΛΕΠΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ

ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΕΣ:

Τόκου Ελπίδα

Μπράτη Βαρβάρα

Παπαλεξανδράτου Βαρβάρα

ΠΑΤΡΑ 2008

ΘΕΜΑ:

**Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ (LEASING)
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΚΑΙ ΤΑ
ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ (Δ.Λ.Π. 17)
ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 Εισαγωγή στα Δ.Λ.Π.	σελ.5
1.2 Σκοπός των Δ.Λ.Π.	σελ.7
1.3 Στόχοι των Δ.Λ.Π.	σελ.7
1.4 Συνοπτική παρουσίαση των Δ.Λ.Π.	σελ.8

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1 Απαραίτητα χαρακτηριστικά των Δ.Λ.Π.	σελ.30
2.2 Βαθμός αποδοχής των Δ.Λ.Π.	σελ.31
2.3 Προσδοκίες – απειλές των ελληνικών επιχειρήσεων αναφορικά με την Εφαρμογή των Δ.Λ.Π	σελ.33
2.4 Δυσχέρειες στην εφαρμογή των Δ.Λ.Π.	σελ.35
2.5 Χρήσιμα συμπεράσματα από την εφαρμογή των Δ.Λ.Π.	σελ.39

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3.1 Εξέλιξη και εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης – Leasing	σελ.42
3.1.1 Γενικά	σελ.42
3.1.2 Ιστορική εξέλιξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.43
3.2 Η τεχνική της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.46
3.2.1 Ειδικές κατηγορίες της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.46
3.2.2 Οι οικονομικοί όροι της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.54
3.3 Λήψη επενδυτικής απόφασης για χρηματοδοτική μίσθωση	σελ.58
3.3.1 Κριτήρια για χρηματοδοτική μίσθωση	σελ.58
3.3.2 Πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.60
3.3.3 Μειονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.62
3.3.4 Στάδιο επιλογής της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.63
3.4 Λογιστική της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με τα Ελληνικά Πρότυπα	σελ.64
3.4.1 Γενικά.	σελ.64
3.4.2 Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.64
3.4.3 Ο μισθωτής και οι υποχρεώσεις του	σελ.66
3.4.4 Η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.67
3.5 Οργάνωση των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης και η λειτουργία τους	σελ.70
3.5.1 Γενικά	σελ.70
3.5.2 Οργάνωση εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.71
3.5.3 Λειτουργία εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.74

3.6 Εφαρμογές της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα	σελ.76
3.6.1 Διαδικασία χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.76
3.6.2 Προϋποθέσεις και όροι χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.77
3.6.3 Συμμετοχή και διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.77
3.6.4 Τι μπορεί να αποκτήσετε με το Leasing	σελ.78
3.6.5 Δυνατότες της χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ.79
3.6.6 Άτυπες μορφές Leasing	σελ.80
3.6.7 Vendor Leasing	σελ.80
3.6.8 Νομικό πλαίσιο χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα	σελ.82

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

4.1 Σκοπός του Δ.Λ.Π.17	σελ.85
4.2 Πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π.17	σελ.85
4.3 Ορισμοί	σελ.86
4.4 Κατάταξη μισθώσεων	σελ.90
4.5 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών Παράδειγμα	σελ.94
4.6 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθώσεων Παραδείγματα	σελ.101
4.7 Γνωστοποιήσεις	σελ.112
4.8 Πώληση και ταυτόχρονη επαναμίσθωση	
4.8.1 Εισαγωγή	σελ.116
4.8.2 Λογιστική μεταχείριση από αγοραστές – εκμισθωτές	σελ.116
4.8.3 Λογιστική μεταχείριση από πωλητές – μισθωτές Παραδείγματα	σελ.117

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	σελ.126
--------------	---------

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ

Δ.Λ.Π. : Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα

Δ.Π.Χ.Π.: Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφορικής

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΣΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε ότι από το έτος 2005 όλες οι εταιρίες που οι μετοχές τους είναι εισηγμένες σε κάποιο από τα ευρωπαϊκά χρηματιστήρια, θα είναι υποχρεωμένες να εφαρμόζουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, ενώ αργότερα έγινε η εφαρμογή τους υποχρεωτική από όλες τις ανώνυμες εταιρίες. Η εξέλιξη αυτή είναι πολύ σημαντική για τις εταιρίες, γιατί υποχρεώνονται σε μετάβαση από μία λογιστική πρακτική σε μία άλλη, γεγονός που οδήγησε όχι μόνο σε αλλαγή του τρόπου απεικόνισης των οικονομικών μεγεθών τους αλλά κυρίως σε αλλαγή του τρόπου προσδιορισμού των μεγεθών αυτών, καθώς και η φιλοσοφία των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων είναι τελείως διαφορετική από εκείνη των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δεν επηρεάζει μόνο τις εταιρίες. Αλλαγή φιλοσοφίας απαιτείται π.χ. από τους επενδυτές, οι οποίοι πρέπει να μελετούν και να αναλύουν οικονομικές καταστάσεις διαφορετικές από αυτές που μέχρι τώρα είχαν συνηθίσει, αλλά που τουλάχιστον είναι όμοιες για όλες τις επιχειρήσεις, όχι μόνο σε εθνικό αλλά και σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Αλλά και οι διοικήσεις των εταιριών αλλάζουν τον τρόπο οικονομολογιστικής σκέψης τους, κατανοούν τις αλλαγές και αντιλαμβάνονται ότι τα διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι τελείως διαφορετική λογιστική πρακτική, όπου ο ρόλος της διοίκησης της εταιρίας είναι καθοριστικός (π.χ. ο υπολογισμός της ωφέλιμης ζωής των παγίων συνιστά πλέον αρμοδιότητα και ευθύνη της διοίκησης).

Εκείνοι όμως που επηρεάζονται περισσότερο από όλους είναι τα στελέχη των εταιριών που θα κληθούν να εφαρμόσουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα στην καθημερινή πρακτική, δηλαδή τα στελέχη των λογιστηρίων και των οικονομικών διευθύνσεων των εταιριών. Η αλλαγή για τους ανθρώπους αυτούς είναι πολύ μεγάλη, γιατί υποχρεώνονται να αλλάξουν τελείως τον τρόπο με τον οποίο εργάζονται. Η έλλειψη γνώσεων και εμπειριών γύρω από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα στην μεγαλύτερη μερίδα των

Ελλήνων λογιστών εκτός εκείνων που εργάζονται ή έχουν εργαστεί στο παρελθόν σε πολυεθνικές δημιουργεί ένα αρκετά σοβαρό πρόβλημα. Από την άλλη πλευρά όμως η ανάγκη για λογιστές με γνώσεις γύρω από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι η υιοθέτηση των Προτύπων αναβαθμίζει το κύρος του λογιστηρίου σε μία επιχείρηση αφού το τμήμα σηκώνει το βάρος της εφαρμογής τους.

Στην Ελλάδα οι εταιρίες είναι υποχρεωμένες να ακολουθούν τα «Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα» που οδηγούν στην κατάρτιση Οικονομικών Καταστάσεων οι οποίες αποσκοπούν στο να εξαχθεί το αποτέλεσμα της λειτουργίας της εταιρίας για φορολογικούς περισσότερο λόγους και για πληροφόρηση των ενδιαφερομένων. Τα πρότυπα αυτά στηρίζονται στο νόμο 2190/1920 "περί Ανωνύμων Εταιριών" και στις φορολογικές και λογιστικές διατάξεις.

Η παγκοσμιοποίηση της αγοράς επιβάλλει πλέον την εφαρμογή κοινών προτύπων σε όλες τις χώρες καθώς οι επενδυτές σήμερα δεν περιορίζονται στην αγορά της χώρας τους αλλά στοχεύουν σε επενδύσεις άμεσες ή έμμεσες στη διεθνή αγορά.

Είναι χαρακτηριστικό ότι τα διεθνή χρηματιστήρια επιβάλλουν προκειμένου μία εταιρία να εισάγει τις μετοχές της σε κάποιο από αυτά προς διαπραγμάτευση, όπως οι οικονομικές της καταστάσεις καταρτίζονται είτε με βάση τα λογιστικά πρότυπα που ακολουθούνται στη χώρα όπου είναι εγκατεστημένο το χρηματιστήριο, είτε με βάση κάποια γενικότερα αποδεκτά πρότυπα. Τέτοια είναι τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα IAS και τα Αμερικάνικα Λογιστικά Πρότυπα US GAAP. Η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε την συμμόρφωση στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα σε όλες τις εισηγμένες εταιρίες των κρατών-μελών και το μέτρο αυτό θεωρείται το πρώτο βήμα για την ενοποίηση των κεφαλαιαγορών της Ε.Ε.

Σκοπός του μέτρου είναι η εξασφάλιση διαφάνειας και συγκρισιμότητας των οικονομικών καταστάσεων υψηλού επιπέδου, η αποτελεσματική και αποδοτική λειτουργία των κεφαλαιαγορών, η προστασία των επενδυτών και η ενίσχυση της κυκλοφορίας των κεφαλαίων στην εσωτερική αγορά της Ε.Ε..

Το κόστος για τις επιχειρήσεις θα περιλαμβάνει κυρίως δαπάνες εκπαίδευσης δεδομένου ότι οι λογιστές τους πρέπει να εξοικειωθούν με ένα προηγμένο σύνολο λογιστικών κανόνων αλλά και αλλαγές στα λογιστικά τους προγράμματα.

1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα προέκυψαν από την ανάγκη εμφάνισης των οικονομικών καταστάσεων των επιχειρήσεων κατά ένα κοινό για όλους τρόπο. Τα πρότυπα αυτά διαμορφώνονται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) του οποίου το καταστατικό υπογράφηκε το Νοέμβριο του 1982.

Το IASB έχει σαν σκοπό να διαμορφώνει τα Λογιστικά Πρότυπα που πρέπει να τηρούνται κατά τη σύνταξη και παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων, να εργάζεται για την βελτίωση και εναρμόνιση των κανόνων, προτύπων και διαδικασιών αναφορικά με την παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και να προωθεί την παγκόσμια αποδοχή και τήρηση τους.

Τα μέλη του IASB έχουν αναλάβει την υποχρέωση να προσπαθήσουν να πείσουν τις κυβερνήσεις, τα όργανα λογιστικής τυποποίησης και τις αρχές που ελέγχουν τα χρηματιστήρια αξιών των χωρών τους για την χρησιμότητα, αξιοπιστία και εφαρμογή των ΔΛΠ, καθώς από μόνο του το IASB δεν έχει τη δυνατότητα ή την εξουσία να επιβάλλει την εφαρμογή τους. Σημαντικό ρόλο παίζει στην αποδοχή των ΔΛΠ από τις ευρωπαϊκές αγορές έχει διαδραματίσει η Διεθνής Ομοσπονδία Κεφαλαιαγορών (IOSCO) η οποία τον Μάιο του 2000 υιοθέτησε τα ΔΛΠ με αποτέλεσμα να την ακολουθήσει στις αρχές τους 2001 η Ευρωπαϊκή Ένωση.

1.3 ΣΤΟΧΟΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Το IASB επιτυγχάνει τον πρωταρχικό στόχο με την ανάπτυξη και δημοσίευση των ΔΛΠ και την προώθηση της χρήσεως αυτών στις γενικού σκοπού οικονομικές καταστάσεις αλλά και σε άλλη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Τα ΔΛΠ θέτουν απαιτήσεις για καταχώρηση, αποτίμηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση που αφορούν σε συναλλαγές και γεγονότα που είναι σημαντικά στις

γενικού σκοπού οικονομικές καταστάσεις. Επίσης θέτουν τέτοιες απαιτήσεις για συναλλαγές και γεγονότα που ανακύπτουν κυρίως σε ορισμένους κλάδους.

Τα ΔΛΠ είναι σχεδιασμένα για να εφαρμόζονται στις γενικού σκοπού οικονομικές καταστάσεις και σε άλλη χρηματοοικονομική πληροφόρηση όλων των προσανατολισμένων στο κέρδος οικονομικών μονάδων. Αυτές οι καταστάσεις απευθύνονται προς τις κοινές πληροφοριακές ανάγκες ενός ευρέος κύκλου χρηστών, για παράδειγμα, μετόχων, πιστωτών, εργαζομένων, και του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου. Η επιδίωξη των οικονομικών καταστάσεων είναι να παρέχεται πληροφόρηση για την χρηματοοικονομική θέση, οικονομική απόδοση και τις ταμιακές ροές μιας οικονομικής μονάδας που είναι χρήσιμη για τους χρήστες προκειμένου να λάβουν τις οικονομικές αποφάσεις τους.

Επιγραμματικά μπορούμε να σημειώσουμε ότι τα ΔΛΠ, ως ένα οργανωμένο σύνολο αρχών και κανόνων, που ενσωματώνει διεθνή γνώση και εμπειρία, επιδιώκει να προσεγγίσει την πραγματική οικονομική θέση και απόδοση μιας οικονομικής μονάδας παρουσιάζοντας αυτά στις οικονομικές καταστάσεις αξιόπιστα, κατανοητά και συγκρίσιμα.

1.4 ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

ΔΛΠ 1: Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων

IAS 1: Presentation of Financial Statements

Σκοπός του προτύπου αυτού είναι να περιγράψει τη βάση παρουσίασεως των γενικού σκοπού οικονομικών καταστάσεων, ώστε να εξασφαλίζεται συγκρισιμότητα τόσο με τις οικονομικές καταστάσεις των προηγούμενων περιόδων της ίδιας της επιχείρησης όσο και με τις οικονομικές καταστάσεις άλλων επιχειρήσεων. Για να επιτευχθεί αυτός ο σκοπός, το πρότυπο θέτει γενικές αρχές για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, κατευθυντήριες γραμμές για τη δομή τους και τις ελάχιστες απαιτήσεις για το περιεχόμενό τους. Η καταχώρηση, η μέτρηση και η γνωστοποίηση εξειδικευμένων συναλλαγών και γεγονότων εξετάζονται σε άλλα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Σχετικές Διερμηνείες (SIC) είναι η 8: Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ως βασική λογιστική αρχή και η 18: Συνέπεια-Εναλλακτικές Μέθοδοι.

ΔΛΠ 2: Αποθέματα

IAS 2: Inventories

Σκοπός του προτύπου αυτού είναι να περιγράψει το λογιστικό χειρισμό των αποθεμάτων με το σύστημα του ιστορικού κόστους. Ένα βασικό θέμα της λογιστικής των αποθεμάτων αποτελεί το ποσό του κόστους που καταχωρείται ως περιουσιακό στοιχείο και μεταφέρεται από χρήση σε χρήση μέχρις ότου καταχωρηθούν τα αντίστοιχα έσοδα. Αυτό το πρότυπο παρέχει πρακτικές οδηγίες για τον τρόπο προσδιορισμού του κόστους και την εν συνεχεία καταχώρηση του ως δαπάνης, καθώς και για τυχόν υποτίμηση μέχρι την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Επίσης παρέχει οδηγίες ως προς τις κοστολογικές μεθόδους που χρησιμοποιούνται για την κοστολόγηση των αποθεμάτων .

Σχετική Διερμηνεία (SIC) είναι η 1: Συνέπεια-Διαφορετικοί Τύποι Κόστους για Αποθέματα.

ΔΛΠ 3: Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

IAS 3: Consolidated Financial Statements

Το ΔΛΠ αριθμός 3 εκδόθηκε το 1976, αλλά έχει καταργηθεί. Σχετικά Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι τα ισχύ 22,27 και 28.

ΔΛΠ 4: Λογιστική Αποσβέσεων

IAS 4: Depreciation Accounting

Το ΔΛΠ αριθμός 4 εκδόθηκε το 1976, και αναθεωρήθηκε αφού υπερκαλύφθηκε από τα ΔΛΠ 16,22 και 38.

ΔΛΠ 5: Πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιούνται με τις Οικονομικές Καταστάσεις

IAS 5: Information to be disclosed in Financial Statement

Το ΔΛΠ 5 εκδόθηκε αρχικά το 1976 και αναθεωρήθηκε το 1994, αλλά καταργήθηκε ουσιαστικά με το αναθεωρημένο ΔΛΠ 1, που εκδόθηκε το 1997.

ΔΛΠ 6: Λογιστική αντιμετώπιση των μεταβολών των τιμών

IAS 6: Accounting responses to changing prices

Το ΔΛΠ 6 εκδόθηκε το 1977 αλλά έχει ήδη καταργηθεί. Σχετικά ΔΛΠ είναι τα με αριθμό 15 και 29.

ΔΛΠ 7: Καταστάσεις Ταμειακών Ροών

IAS 7: Cash Flow Statements

Οι πληροφορίες ως προς τις ταμιακές ροές μιας επιχειρήσεως είναι χρήσιμες για την παροχή, στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων, μιας βάσεως να εκτιμούν τη δυνατότητα της επιχειρήσεως να χρησιμοποιεί αυτές τις ταμιακές ροές. Οι οικονομικές αποφάσεις που λαμβάνονται από τους χρήστες απαιτούν μια εκτίμηση της δυνατότητας μιας επιχειρήσεως να δημιουργεί ταμιακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα, καθώς και του χρόνου και της βεβαιότητας της δημιουργίας των διαθεσίμων αυτών.

Σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να απαιτεί την παροχή πληροφοριών, σχετικά με τις ιστορικές μεταβολές στα ταμιακά διαθέσιμα και στα ταμιακά ισοδύναμα μιας επιχειρήσεως, μέσω της Καταστάσεως Ταμιακών Ροών η οποία κατατάσσει τις ταμιακές ροές της χρήσεως σε ροές από επιχειρηματικές, επενδυτικές και χρηματοοικονομικές δραστηριότητες .

ΔΛΠ 8: Καθαρό κέρδος ή Ζημιά Χρήσεως, Βασικά Λάθη και Μεταβολές στις Λογιστικές Μεθόδους

IAS 8: Net Profit or Loss for the Period, Fundamental Errors and Changes in Accounting Policies.

Σκοπός του προτύπου αυτού είναι να προδιαγράψει την κατάταξη, γνωστοποίηση και λογιστική αντιμετώπιση ορισμένων στοιχείων της Κατάστασης αποτελεσμάτων, ούτως ώστε όλες οι επιχειρήσεις να καταρτίζουν και να παρουσιάζουν την Κατάσταση αποτελεσμάτων με ομοιόμορφο τρόπο. Αυτό ενισχύει τη συγκρισιμότητα τόσο με τις

οικονομικές καταστάσεις της επιχειρήσεως των προηγούμενων χρόνων όσο και με τις οικονομικές καταστάσεις των άλλων επιχειρήσεων. Αυτό το Πρότυπο απαιτεί την κατάταξη και γνωστοποίηση των έκτακτων κονδυλίων και τη γνωστοποίηση ορισμένων στοιχείων κέρδους ή ζημιάς από συνήθεις δραστηριότητες. Επίσης καθορίζει το λογιστικό χειρισμό των μεταβολών στις λογιστικές εκτιμήσεις, των μεταβολών στις λογιστικές μεθόδους και της διόρθωσης των βασικών λαθών.

Σχετική Διερμηνεία είναι η (SIC) 8: Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ως Βασική Λογιστική Αρχή.

ΔΛΠ 9: Δαπάνες Έρευνας και Ανάπτυξης

IAS 9: Research and Development Costs

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 9 αφορούσε την λογιστική για τις Δαπάνες Έρευνας και Ανάπτυξης και αντικαταστάθηκε με την έναρξη ισχύος του ΔΛΠ 38 Άυλα Περιουσιακά στοιχεία . Το ΔΛΠ 38 εφαρμόζεται για τις οικονομικές καταστάσεις που καλύπτουν τις χρήσεις που αρχίζουν την ή μετά την 1^η Ιουλίου 1999. Κατά συνέπεια το ΔΛΠ 9 έπαυσε να ισχύει από την ημερομηνία εκείνη.

ΔΛΠ 10: Γεγονότα Μεταγενέστερα της Ημερομηνίας Σύνταξης του ισολογισμού

IAS 10: Events after the Balance Sheet date

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι προδιαγράψει :

A)πότε μια επιχείρηση πρέπει να αναπροσαρμόζει τις οικονομικές καταστάσεις της για γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού, και

B)τις γνωστοποιήσεις που μια επιχείρηση πρέπει να παρέχει σχετικά με την ημερομηνία που οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν για έκδοση και σχετικά με γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Το Πρότυπο επίσης απαιτεί ότι μια επιχείρηση δεν πρέπει να καταρτίζει τις οικονομικές καταστάσεις της πάνω στη βάση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας ,αν γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δείχνουν ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας δεν είναι ορθή.

ΔΛΠ 11: Συμβάσεις Κατασκευής έργων

IAS 11: Construction contracts

Σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει το λογιστικό χειρισμό των εσόδων και δαπανών που σχετίζονται με τις συμβάσεις κατασκευής έργων. Λόγω της φύσεως της δραστηριότητας που αναλαμβάνεται στις συμβάσεις κατασκευής έργων, η ημερομηνία κατά την οποία η συμβατική δραστηριότητα αρχίζει και η ημερομηνία που η δραστηριότητα ολοκληρώνεται συνήθως εμπίπτουν σε διαφορετικές λογιστικές περιόδους. Συνήθως, το βασικό θέμα για τη λογιστική παρακολούθηση των συμβάσεων κατασκευής έργων είναι η κατανομή των συμβατικών εσόδων και δαπανών στις λογιστικές περιόδους κατά τις οποίες εκτελείται το κατασκευαστικό έργο. Αυτό το πρότυπο χρησιμοποιεί τα κριτήρια καταχωρήσεως που καθιερώνονται στο πλαίσιο καταρτίσεως και παρουσιάσεως των οικονομικών καταστάσεων, για να καθορίσει πότε τα συμβατικά έσοδα και το συμβατικό κόστος πρέπει να καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως. Επίσης, παρέχει πρακτικές οδηγίες για την εφαρμογή αυτών των κριτηρίων .

ΔΛΠ 12: Φόροι Εισοδήματος

IAS 12: Income Taxes

Σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει το λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Το προέχον θέμα στη λογιστική των φόρων εισοδήματος είναι ο τρόπος λογιστικής παρακολούθησης των τρεχουσών και των μελλοντικών φορολογικών συνεπειών από:

Α)τη μελλοντική ανάκτηση της λογιστικής αξίας απαιτήσεων που απεικονίζεται στον ισολογισμό μιας επιχειρήσεως. Και

Β)συναλλαγές και άλλα γεγονότα της τρέχουσας χρήσεως που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μιας επιχειρήσεως.

Αυτό το πρότυπο απαιτεί από την επιχείρηση να λογιστικοποιεί τις φορολογικές συνέπειες των συναλλαγών και άλλων γεγονότων με τον ίδιο τρόπο, με τον οποίο λογιστικοποιεί τις λοιπές συναλλαγές και τα άλλα γεγονότα. Έτσι για συναλλαγές και άλλα γεγονότα καταχωρημένα στην κατάσταση αποτελεσμάτων, κάθε σχετική φορολογική επίδραση καταχωρείται επίσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Για

συναλλαγές και άλλα γεγονότα καταχωρημένα απευθείας στα ίδια κεφάλαια, κάθε σχετική φορολογική επίδραση καταχωρείται επίσης κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια. Ομοίως, η καταχώρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων σε μία ενοποίηση επιχειρήσεων επηρεάζει το ποσό της υπεραξίας ή της αρνητικής υπεραξίας που ανακύπτει σε αυτή την ενοποίηση επιχειρήσεων.

Επίσης το πρότυπο ασχολείται με την καταχώρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που προκύπτουν από αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές ή αχρησιμοποίητους πιστωτικούς φόρους, με την παρουσίαση των φόρων εισοδήματος στις οικονομικές καταστάσεις και με τη γνωστοποίηση των πληροφοριών που αφορούν τους φόρους εισοδήματος.

Σχετικές Διερμηνείες (SIC) είναι η 21: Φόροι εισοδήματος – Ανάκτηση αναπροσαρμοσμένων μη αποσβεσμένων περιουσιακών στοιχείων και η 25: Φόροι Εισοδήματος –Μεταβολές στο φορολογικό καθεστώς μιας επιχείρησης ή των μετοχών της.

ΔΛΠ 13: Εμφάνιση του Κυκλοφορούντος Ενεργητικού και των Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

IAS 13: Presentation of Current Assets and Current Liabilities

Όπως σημειώσαμε και στην παράγραφο για το ΔΛΠ 1, το ΔΛΠ 13 που αναφέρεται στην παρουσίαση του κυκλοφορούντος ενεργητικού και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων έχει αντικατασταθεί από το ΔΛΠ 1 (αναθεωρημένο 1997), στην παράγραφο του οποίου παραπέμπουμε.

ΔΛΠ 14: Οικονομικές πληροφορίες κατά τομέα

IAS 14: Segment Reporting

Σκοπός αυτού του προτύπου είναι να καθιερώσει αρχές παροχής οικονομικών πληροφοριών κατά τομέα πληροφοριών για τους διάφορους τύπους προϊόντων και υπηρεσιών που μια επιχείρηση παράγει και τους διάφορους γεωγραφικούς χώρους στους οποίους λειτουργεί για να βοηθά τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων:

A) να κατανοούν καλύτερα την προηγούμενη απόδοση της επιχείρησης

B) να εκτιμούν καλύτερα τους κινδύνους και τα οφέλη της επιχείρησης

Γ)να κάνουν πιο θεμελιωμένες κρίσεις για την επιχείρηση ως ένα σύνολο.

Πολλές επιχειρήσεις παρέχουν ομάδες προϊόντων και υπηρεσιών ή λειτουργούν σε γεωγραφικές περιοχές που υπόκεινται σε διαφορετικούς ρυθμούς κερδοφορίας ευκαιριών για ανάπτυξη, μελλοντικών προσδοκιών και κινδύνων. Οι πληροφορίες για τους διάφορους τύπους προϊόντων και υπηρεσιών μιας επιχειρήσεως και των λειτουργιών της σε διάφορους γεωγραφικούς χώρους είναι απαραίτητες στην εκτίμηση των κινδύνων και των αποδόσεων μιας πολυσύνθετης ή πολυεθνικής επιχειρήσεως , αλλά μπορεί να μην είναι προσδιοριστέες από τα συγκεντρωτικά λογιστικά δεδομένα. Συνεπώς ,η κατά τομέα πληροφόρηση ευρέως θεωρείται απαραίτητη για την αντιμετώπιση των αναγκών των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 15: Πληροφορίες που φανερώνουν τις επιδράσεις από τις μεταβολές των τιμών
IAS 15: Information reflecting the effects of changing prices

Αυτό το Πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται για να φανερώνει τις επιδράσεις από τις μεταβολές των τιμών πάνω στις αποτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό των αποτελεσμάτων εκμεταλλεύσεως της επιχειρήσεως και της χρηματοοικονομικής θέσεως αυτής.

Το κείμενο αυτό του Προτύπου εφαρμόζεται σε επιχειρήσεις των οποίων τα επίπεδα εσόδων, κερδών, ενεργητικού ή απασχολούμενου προσωπικού είναι σημαντικά σε σχέση με το οικονομικό περιβάλλον στο οποίο αυτές λειτουργούν. Στις περιπτώσεις που, εκτός από τις οικονομικές καταστάσεις της, η μητρική εταιρεία συντάσσει και ενοποιημένες, οι απαιτούμενες από το πρότυπο αυτό πληροφορίες μπορεί να παρέχονται μόνο σε ενοποιημένη βάση.

Δ 16: Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις
IAS 16: Property, Plant and Equipment

Σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει το λογιστικό χειρισμό των Ενσώματων Ακίνητοποιήσεων .Πρωταρχικά θέματα στη λογιστική των ενσώματων ακίνητοποιήσεων αποτελούν, ο σωστός χρόνος της καταχωρήσεως των περιουσιακών στοιχείων, ο προσδιορισμός της λογιστικής αξίας τους και η δαπάνη αποσβέσεων που μέλλει να λογιστεί για τα στοιχεία αυτά.

Αυτό το πρότυπο απαιτεί την καταχώρηση ενός ενσώματου πάγιου ως στοιχείου ενεργητικού, όταν πλήρη τον ορισμό και τα κριτήρια καταχωρήσεως ως περιουσιακού στοιχείου ,που αναφέρονται στο πλαίσιο καταρτίσεως και παρουσιάσεως των οικονομικών καταστάσεων.

Σχετικές Διερμηνείες (SIC) είναι η 14: Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις –Αποζημίωση για την Απομείωση ή Ζημιά Στοιχείων και η 23: Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις -Έξοδα Σημαντικής Επιθεώρησης ή Γενικών Επισκευών.

ΔΛΠ 17: Μισθώσεις

IAS 17: Leases

Σκοπός αυτού του προτύπου είναι να περιγράψει, για τους μισθωτές και τους εκμισθωτές, τις κατάλληλες λογιστικές μεθόδους και γνωστοποιήσεις για εφαρμογή σε σχέση με τις χρηματοδοτικές και τις λειτουργικές μισθώσεις.

Σχετικές Διερμηνείες (SIC) είναι η 15: Λειτουργικές Μισθώσεις –Κίνητρα και η 27: Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που συνεπάγεται το νομικό τύπο μιας μίσθωσης.

ΔΛΠ 18: Έσοδα

IAS 18: Revenue

Στο πλαίσιο καταρτίσεως και παρουσιάσεως των Οικονομικών Καταστάσεων ως έσοδα ορίζονται οι αυξήσεις στα οικονομικά οφέλη κατά τη διάρκεια της χρήσεως με τη μορφή εισροών ή αυξήσεων των περιουσιακών στοιχείων ή μειώσεων των υποχρεώσεων που καταλήγουν σε αύξηση των ίδιων κεφαλαίων, άλλη από εκείνη που συνδέεται με εισφορές των συμμετεχόντων στα ίδια κεφάλαια. Τα έσοδα εμπεριέχουν και τα κέρδη και προκύπτουν κατά την πορεία των συνήθως δραστηριοτήτων μιας επιχειρήσεως αναφερόμενα με μια ποικιλία διαφορετικών ονομάτων, όπως π.χ. πωλήσεις, αμοιβές, τόκοι, μερίσματα και δικαιώματα. Σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει το λογιστικό χειρισμό των εσόδων, που προκύπτουν από ορισμένους τύπους συναλλαγών και γεγονότων.

Βασικό θέμα στη λογιστική των εσόδων αποτελεί ο προσδιορισμός του χρόνου καταχώρησης του εσόδου. Τα έσοδα λογίζονται, όταν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην επιχείρηση και αυτά τα οφέλη μπορεί να αποτιμηθούν βάσιμα. Αυτό το πρότυπο καθορίζει τις περιπτώσεις στις οποίες πληρούνται αυτά τα κριτήρια και συνεπώς λογίζεται το έσοδο. Επίσης παρέχει πρακτική καθοδήγηση για την εφαρμογή αυτών των κριτηρίων.

Σχετική Διερμηνεία (SIC) είναι η 31: Έσοδα-Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης.

ΔΛΠ 19: Παροχές σε εργαζομένους

IAS 19: Employee Benefits

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει τη λογιστική απεικόνιση και τις γνωστοποιήσεις για Παροχές σε Εργαζομένους . Το πρότυπο απαιτεί μια επιχείρηση να καταχωρεί:

- A)Μια υποχρέωση όταν ένας εργαζόμενος έχει παράσχει υπηρεσία με αντάλλαγμα τις Παροχές σε εργαζομένους που πληρώνονται στο μέλλον και
- B)Μια δαπάνη όταν η επιχείρηση αναλώνει τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν από την υπηρεσία που παρασχέθηκε από ένα εργαζόμενο με αντάλλαγμα τις Παροχές σε Εργαζόμενους.

ΔΛΠ 20: Λογιστική των Κρατικών Επιχορηγήσεων και Γνωστοποίηση της Κρατικής Υποστήριξης

IAS 20: Accounting for Government Grants and Disclosure of Government Assistance

Αυτό το πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται για τη λογιστική παρακολούθηση και γνωστοποίηση των κρατικών επιχορηγήσεων καθώς και για τη γνωστοποίηση άλλων μορφών κρατικής υποστήριξης.

Το πρότυπο δεν ασχολείται με:

- A)Τα ειδικότερα προβλήματα που ανακύπτουν κατά τη λογιστική απεικόνιση των κρατικών επιχορηγήσεων σε οικονομικές καταστάσεις που αντικατοπτρίζουν τις

επιδράσεις από τις μεταβολές των τιμών ή σε παρόμοιας φύσης συμπληρωματικές πληροφορίες/

Β)Την κρατική υποστήριξη που παρέχεται σε μια επιχείρηση με τη μορφή πλεονεκτημάτων που αναγνωρίζονται κατά τον προσδιορισμό του φορολογητέου εισοδήματος ή που εκπίπτονται από το φόρο εισοδήματος και

Γ)Την κρατική συμμετοχή στην ιδιοκτησία μιας επιχείρησης.

Σχετική Διερμηνεία (SIC) είναι η 10: Κρατική υποστήριξη – Καμιά Ειδική Σχέση με Επιχειρηματικές Δραστηριότητες.

ΔΛΠ 21: Οι επιδράσεις των μεταβολών στις τιμές συναλλάγματος

IAS 21: The effects of changes in foreign exchange rates

Μια επιχείρηση μπορεί να διεξάγει τις δραστηριότητες στο εξωτερικό με δυο τρόπους. Μπορεί να έχει συναλλαγές σε ξένα νομίσματα ή δικές της εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό. Προκειμένου οι σε ξένο νόμισμα συναλλαγές και οι εκμεταλλεύσεις εξωτερικού να συμπεριληφθούν στις οικονομικές καταστάσεις μιας επιχειρήσεως πρέπει οι συναλλαγές αυτές να απεικονίζονται στο νόμισμα με το οποίο η επιχείρηση καταρτίζει τις δικές της οικονομικές καταστάσεις ενώ και οι οικονομικές καταστάσεις των εκμεταλλεύσεων εξωτερικού πρέπει να μετατρέπονται στο νόμισμα στο οποίο η επιχείρηση καταρτίζει τις οικονομικές καταστάσεις της.

Κύρια θέματα για τη λογιστική απεικόνιση των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα και των εκμεταλλεύσεων σε ξένο νόμισμα και των εκμεταλλεύσεων εξωτερικού αποτελούν, ο προσδιορισμός της συναλλαγματικής ισοτιμίας που πρέπει να χρησιμοποιηθεί και του τρόπου καταχώρησης στις οικονομικές καταστάσεις, της οικονομικής επίδρασης των μεταβολών των ισοτιμιών.

Σχετικές Διερμηνείες (SIC) είναι η 7: Εισαγωγή του Ευρώ, η 11: Συνάλλαγμα – Κεφαλαιοποίηση Ζημιών που προέρχονται από σοβαρές υποτιμήσεις του νομίσματος, η 19: Τηρούμενο Νόμισμα – Αποτίμηση και Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων με τα ΔΛΠ 21 και 29 και 30: Τηρούμενο Νόμισμα – Μετατροπή από το νόμισμα αποτίμησης σε νόμισμα παρουσίασης.

ΔΛΠ 22: Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων

IAS 22: Business Combinations

Σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει τη λογιστική αντιμετώπιση των ενοποιήσεων των επιχειρήσεων. Το πρότυπο καλύπτει τόσο την απόκτηση με αγορά μιας επιχείρησης από μια άλλη, όσο επίσης και τη σπάνια περίπτωση μιας συνένωσης δικαιωμάτων, όπου δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστεί ο αγοραστής. Η λογιστική αντιμετώπιση μιας απόκτησης με αγορά περιλαμβάνει τον προσδιορισμό του κόστους αγοράς, τον επιμερισμό του κόστους στα επιμέρους περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της αποκτώμενης επιχείρησης και τη λογιστική παρακολούθηση της προκύπτουσας θετικής ή αρνητικής υπεραξίας, τόσο κατά την αγορά όσο και μεταγενεστέρως. Άλλα λογιστικά θέματα περιλαμβάνουν τον προσδιορισμό του ύψους των δικαιωμάτων της μειοψηφίας, τη λογιστική της απόκτησης ύστερα από σταδιακές αγορές, τις μεταγενέστερες μεταβολές του κόστους αγοράς ή του προσδιορισμού των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

Σχετικές Διερμηνείες (SIC) είναι η 9: Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων – Ταξινόμηση είτε ως αγορές είτε ως Συνενώσεις Δικαιωμάτων, η 22: Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων – Μεταγενέστερη Αναπροσαρμογή Πραγματικών Αξιών και Υπεραξίας Αρχικώς Καταχωρηθέντων και η 29: Γνωστοποίηση – Συμφωνίες για την παραχώρηση του δικαιώματος παροχής υπηρεσιών.

ΔΛΠ 23: Κόστος Δανεισμού

IAS 23: Borrowing Cost

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει το λογιστικό χειρισμό του δανειακού κόστους. Αυτό το πρότυπο γενικά απαιτεί την άμεση καταχώρηση του δανειακού κόστους σε βάρος των αποτελεσμάτων χρήσεως. Όμως το πρότυπο επιτρέπει ως εναλλακτικό χειρισμό τη μεταφορά του δανειακού κόστους στο πάγιο ενεργητικό εφόσον το κόστος αυτό σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός μη άμεσα εκμεταλλεύσιμου περιουσιακού στοιχείου.

Σχετικές Διερμηνείες (SIC) είναι η 2: Συνέπεια – Κεφαλαιοποίηση Δανειακού Κόστους .

ΔΛΠ 24: Γνωστοποιήσεις Συνδεδόμενων Μερών

IAS 24: Related Party Disclosures

Αυτό το πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται σε ότι αφορά τα συνδεδόμενα μέρη και τις συναλλαγές μεταξύ μιας επιχειρήσεως που καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις και των συνδεδόμενων με αυτή μερών. Οι κανόνες του προτύπου αυτού εφαρμόζονται στις οικονομικές καταστάσεις κάθε επιχειρήσεως που καταρτίζει τέτοιες καταστάσεις.

ΔΛΠ 25: Λογιστική των Επενδύσεων

IAS 25: Accounting for Investments

Το ΔΛΠ 25 ίσχυε μέχρι 31/12/2000, καθόσον από 1/1/2001 αρχίζει να εφαρμόζεται το ΔΛΠ 39 «Χρηματοπιστωτικά μέσα : καταχώρηση και αποτίμηση» σε ότι αφορά τη λογιστική των επενδύσεων σε χρεόγραφα, μετοχές και άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα. Περαιτέρω με την έναρξη της ισχύος από 1/1/2001 του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα» έπαυσε να ισχύει το ΔΛΠ 25 σε ότι αφορούσε τις επενδύσεις σε ακίνητα. Κατά συνέπεια, το ΔΛΠ 25 θα κάλυπτε μόνο επενδύσεις σε αγαθά και ενσώματα περιουσιακά στοιχεία τέτοια όπως μοντέλα αυτοκινήτων και άλλα συλλεκτικά στοιχεία . Το ΔΛΠ 25 θα περιείχε επίσης απαιτήσεις για την αντιμετώπιση των μεταβολών στην αξία των επενδύσεων από εξειδικευμένες επενδυτικές επιχειρήσεις . Το συμβούλιο της IASC δεν πιστεύει ότι υπάρχει μία ανάγκη για ένα ΔΛΠ που καλύπτει τέτοια στοιχεία και απέσυρε πλήρως το ΔΛΠ 25 από 1/1/2001

ΔΛΠ 26: Λογιστική Απεικόνιση και Παρουσίαση των Προγραμμάτων Παροχών Αποχωρήσεως

IAS 26: Accounting and Reporting by Retirement Benefit Plans

- 1) Αυτό το πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται στις οικονομικές εκθέσεις των Προγραμμάτων Αποχωρήσεως όταν καταρτίζονται τέτοιες εκθέσεις.
- 2) Τα Προγράμματα Παροχών Αποχωρήσεως μερικές φορές αναφέρονται με διάφορα άλλα ονόματα όπως «Σχέδια Συνταξιοδότησης, Υπερηλίκων ή Αποχωρήσεως». Αυτό το πρότυπο θεωρεί ότι ένα πρόγραμμα παροχών αποχωρήσεως είναι μια μονάδα ξεχωριστή από τους εργοδότες των

συμμετεχόντων στο πρόγραμμα η οποία παρουσιάζει οικονομικές εκθέσεις. Όλα τα άλλα ΔΛΠ εφαρμόζονται για τις οικονομικές εκθέσεις των προγραμμάτων παροχών αποχωρήσεως κατά την έκταση που αυτά δεν αντικαθίστανται από αυτό το πρότυπο.

- 3) Το πρότυπο αυτό ασχολείται με τη λογιστική απεικόνιση και παρουσίαση ενός προγράμματος προς όλους τους συμμετέχοντες ως μία ομάδα. Δεν ασχολείται με τις ενημερώσεις προς τους κατ' ιδίαν συμμετέχοντες, σχετικά με τα δικαιώματα τους τις παροχές αποχωρήσεως.
- 4) Το ΔΛΠ αριθμός 19 «Δαπάνες παροχών αποχωρήσεως» αναφέρεται στον προσδιορισμό τους κόστους των παροχών αποχωρήσεως στις οικονομικές καταστάσεις των εργοδοτών που έχουν προγράμματα. Έτσι, αυτό το πρότυπο συμπληρώνει το ΔΛΠ αριθμός 19.
- 5) Τα προγράμματα παροχών αποχωρήσεως μπορεί να είναι προγράμματα καθορισμένων συνεισφορών ή προγράμματα καθορισμένων παροχών. Πολλοί απαιτούν τη δημιουργία ξεχωριστών ασφαλιστικών κεφαλαίων που μπορεί ή όχι να έχουν ξεχωριστή νομική προσωπικότητα και υπεύθυνους διαχειριστές στα οποία γίνονται συνεισφορές και από τα οποία πληρώνονται οι παροχές αποχωρήσεως. Αυτό το πρότυπο εφαρμόζεται ανεξάρτητα από το αν δημιουργείται ένα τέτοιο κεφάλαιο και αν υπάρχουν υπεύθυνοι διαχειριστές.
- 6) Τα προγράμματα παροχών αποχωρήσεως με τα περιουσιακά στοιχεία επενδυμένα σε ασφαλιστικές εταιρίες υπόκεινται στις ίδιες λογιστικές και κεφαλαιακές
- 7) υποχρεώσεις όπως τα ιδιωτικώς επενδυμένα προγράμματα. Συνεπώς εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής αυτού του προτύπου εκτός αν το συμβόλαιο με την ασφαλιστική εταιρία είναι στο όνομα ενός ορισμένου συμμετέχοντος ή μιας ομάδας συμμετεχόντων και η υποχρέωση της παροχής αποχωρήσεως ανήκει αποκλειστικά στην ευθύνη της ασφαλιστικής εταιρίας.
- 8) Αυτό το πρότυπο δεν ασχολείται με άλλους τύπους παροχών απασχολήσεως, όπως αποζημιώσεις λόγω τερματισμού της απασχολήσεως μεταφερόμενες στο μέλλον συμφωνίες αποζημιώσεων, παροχές μακρόχρονης υπηρεσίας, ειδική πρόωγη αποχώρηση ή προγράμματα οικιοθελούς αποχώρησης, υγείας και

πρόνοιας ή έκτακτων αμοιβών. Οι μορφές κρατικών κοινωνικών ασφαλίσεων αποκλείονται επίσης από το πεδίο εφαρμογής αυτού του προτύπου.

ΔΛΠ 27: Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και Λογιστική Επενδύσεων σε θυγατρικές.

IAS 27: Consolidated Financial Statements and Accounting for Investments in Subsidiaries

Αυτό το πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται για την κατάρτιση και παρουσίαση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για έναν όμιλο επιχειρήσεων κάτω από τον έλεγχο μιας μητρικής. Πρέπει να εφαρμόζεται, επίσης, για την απεικόνιση των επενδύσεων σε θυγατρικές, στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής.

Σχετικές Διερμηνείες (SIC) είναι η 12: Ενοποίηση – Ειδικού Σκοπού Οικονομικές Μονάδες και 28: Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων – «Ημερομηνία ανταλλαγής» και πραγματικής αξίας των συμμετοχικών τίτλων.

ΔΛΠ 28: Λογιστική Επενδύσεων σε Συγγενείς Επιχειρήσεις

IAS 28: Financial Reporting in Hyperinflationary Economies

Αυτό το πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται στις βασικές οικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβανομένων των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, κάθε επιχειρήσεως που τις καταρτίζει σε νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας.

Σε μια υπερπληθωριστική οικονομία, η χωρίς αναμόρφωση απεικόνιση των αποτελεσμάτων των εργασιών και της οικονομικής θέσεως στο τοπικό νόμισμα, δεν έχει χρησιμότητα. Το χρήμα χάνει την αγοραστική δύναμη σε τέτοιο βαθμό, ώστε η σύγκριση των ποσών από συναλλαγές και άλλα γεγονότα που συνέβησαν σε διαφορετικούς χρόνους, ακόμη και μέσα στην ίδια λογιστική χρήση είναι παραπλανητική.

Σχετική είναι η Διερμηνεία (SIC) 19: Τηρούμενο Νόμισμα – Αποτίμηση και Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων με τα ΔΛΠ 21 και 29.

ΔΛΠ 29: Οι Οικονομικές καταστάσεις σε υπερπληθωριστικές Οικονομίες

IAS 29: Financial reporting in hyperinflationary economies

Αυτό το πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται στις βασικές οικονομικές καταστάσεις (ιδιαίτερες και ενοποιημένες) κάθε επιχειρήσεως που τις καταρτίζει σε νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας τα χαρακτηριστικά μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας για να τα ξέρουμε αν μας ρωτήσουν :

1. Ο γενικός πληθυσμός προτιμά να διατηρεί τον πλούτο του σε μη νομισματικά περιουσιακά στοιχεία ή σε ξένα σταθερά νομίσματα
2. Ο γενικός πληθυσμός εκτιμά τα χρηματικά ποσά όχι βάσει του τοπικού νομίσματος , άλλα βάσει σταθερών ξένων νομισμάτων
3. Πωλήσεις και αγορές επί πιστώσει , γίνονται σε τιμές που συμψηφίζουν την αναμενόμενη ζημία της αγοραστικής δύναμης κατά την διάρκεια της περιόδου πίστωσης
4. Επιτόκια, μισθοί κα τιμές συνδέονται προς ένα δείκτη τιμών
5. Ο σωρευμένος πληθωρισμός μέσα σε τρία χρόνια ξεπέρασε το 100%

ΔΛΠ 30: Γνωστοποιήσεις με τις Οικονομικές Καταστάσεις των Τραπεζών και των Όμοιων Χρηματοπιστωτικών Ιδρυμάτων

IAS 30: Disclosures in the Financial Statements at Banks and Similar Financial Institutions

- 1) Αυτό το πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται στις οικονομικές καταστάσεις των Τραπεζών και των όμοιων χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.
- 2) Για τους σκοπούς αυτού του προτύπου ο όρος «Τράπεζα» περιλαμβάνει όλα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα των οποίων μια από τις κυρίες δραστηριότητες είναι να δέχονται καταθέσεις και να δανείζονται κεφάλαια με σκοπό την παροχή δανείων και τις επενδύσεις και τα οποία εμπίπτουν στο αντικείμενο της τραπεζικής ή όμοιας νομοθεσίας. Αυτό το πρότυπο αφορά αυτές τις επιχειρήσεις, είτε έχουν τη λέξη «Τράπεζα» στην επωνυμία είτε όχι.
- 3) Οι τράπεζες αντιπροσωπεύουν ένα σημαντικό και με επιρροές επιχειρηματικό τομέα παγκοσμίως. Πολλοί ιδιώτες και οργανισμοί κάνουν χρήση των Τραπεζών είτε ως καταθέτες είτε ως δανειζόμενοι. Οι τράπεζες παίζουν ένα σπουδαίο ρόλο

στη διατήρηση της εμπιστοσύνης στο νομισματικό σύστημα, μέσω της στενής σχέσεώς τους με τις διοικητικές αρχές και τις κυβερνήσεις και των κανόνων που επιβάλλονται σε αυτές από τις κυβερνήσεις αυτές. Συνεπώς υπάρχει σημαντικό και ευρύτερο ενδιαφέρον για την καλή κατάσταση των Τραπεζών και ειδικότερα για τη φερεγγυότητα και ρευστότητα τους και για το σχετικό βαθμό κινδύνου που συνεπάγονται οι διάφοροι τύποι των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων τους. Οι επιχειρηματικές δραστηριότητες και συνεπώς οι απαιτήσεις της λογιστικής παρακολούθησής και απεικόνισής των Τραπεζών διαφέρουν από εκείνες των άλλων εμπορικών επιχειρήσεων. Αυτό το πρότυπο αναγνωρίζει τις ειδικές ανάγκες τους. Επίσης ενθαρρύνει την παρουσίαση ενός σχολίου στις οικονομικές καταστάσεις, που αναφέρεται σε θέματα όπως η διαχείριση και ο έλεγχος της ρευστότητας και του κινδύνου.

- 4) Αυτό το πρότυπο συμπληρώνει άλλα Δ τα οποία επίσης εφαρμόζονται από τράπεζες εκτός αν εξαιρούνται ειδικά από κάποιο πρότυπο.
- 5) Επίσης εφαρμόζεται στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις μιας Τράπεζας. Όταν ένας όμιλος επιχειρήσεων αναλαμβάνει τραπεζικές δραστηριότητες αυτό το πρότυπο είναι εφαρμοστέο σε σχέση με αυτές τις δραστηριότητες σε ενοποιημένη βάση.

Οι τράπεζες χρησιμοποιούν διάφορες μεθόδους για την καταχώρηση και αποτίμηση των στοιχείων στις οικονομικές καταστάσεις τους. Παρότι η εναρμόνιση αυτών των μεθόδων είναι επιθυμητή είναι εκτός του πεδίου εφαρμογής αυτού του προτύπου. Για συμμόρφωση προς το ΔΛΠ αριθμός 1, «Γνωστοποίηση λογιστικών μεθόδων» και για να είναι σε θέση οι χρήσεις να αντιλαμβάνονται τη βάση στην οποία οι οικονομικές καταστάσεις μιας τράπεζας έχουν καταρτιστεί, μπορεί να χρειάζεται γνωστοποίηση των λογιστικών μεθόδων που αφορούν τα ακόλουθα θέματα:

- 1) Καταχώρηση των κύριων κατηγοριών εσόδων
- 2) Διάκριση της αξίας των επενδύσεων και των διαπραγματεύσιμων χρεογράφων
- 3) Διάκριση μεταξύ όσων συναλλαγών και άλλων γεγονότων συνεπάγονται την καταχώρηση
- 4) Βάση προσδιορισμού των ζημιών από δάνεια και προκαταβολές και της διαγραφής των μη εισπράξιμων δανείων και προκαταβολών, και

5) Βάση προσδιορισμού των μεταβολών των γενικών τραπεζικών κινδύνων και λογιστική αντιμετώπιση τέτοιων μεταβολών.

ΔΛΠ 31: Χρηματοοικονομική Παρουσίαση των Δικαιωμάτων σε Κοινοπραξίες

IAS 31: Financial Reporting of Interests in Joint Ventures

Αυτό το πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται για τη λογιστική αντιμετώπιση των δικαιωμάτων σε κοινοπραξίες και την απεικόνιση των περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων, εσόδων και εξόδων της κοινοπραξίας στις οικονομικές καταστάσεις των κοινοπρακτούντων και των επενδυτών, ανεξάρτητα από τις δομές ή τις μορφές με τις οποίες διεξάγονται οι δραστηριότητες της κοινοπραξίας.

Σχετική Διερμηνεία (SIC) είναι η 13: Από κοινού ελεγχόμενες Οικονομικές Μονάδες- Μη Νομισματικές συνεισφορές από Κοινοπρακτούντες.

ΔΛΠ 32: Χρηματοπιστωτικά Μέσα – Γνωστοποίηση και Παρουσίαση

IAS 32: Financial Instruments – Disclosure and Presentation

Το πρότυπο αυτό καταγράφει ορισμένες υποχρεώσεις για την παρουσίαση των χρηματοπιστωτικών μέσων στον ισολογισμό και καθορίζει τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιούνται για τα καταχωρημένα στον ισολογισμό χρηματοπιστωτικά μέσα, καθώς και για τα εκτός ισολογισμού μέσα. Τα κείμενα του προτύπου για την παρουσίαση ασχολούνται με την κατάταξη των χρηματοπιστωτικών μέσων μεταξύ των υποχρεώσεων και των ίδιων κεφαλαίων, την κατάταξη των σχετικών τόκων, μερισμάτων, ζημιών και κερδών και τις συνθήκες κάτω από τις οποίες τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού πρέπει να συμψηφίζονται. Τα κείμενα για την γνωστοποίηση αναφέρονται στις πληροφορίες σχετικά με τους παράγοντες που επηρεάζουν τα ποσά, το χρονοδιάγραμμα και τη βεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών μιας επιχειρήσεως, που αφορούν στα χρηματοπιστωτικά μέσα, καθώς και τις λογιστικές μεθόδους που εφαρμόστηκαν γι' αυτά. Επιπρόσθετα το πρότυπο ενθαρρύνει την από μέρους της επιχειρήσεως γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με το είδος και την έκταση της χρήσης των χρηματοπιστωτικών μέσων, τους επιχειρηματικούς σκοπούς

που αυτά εξυπηρετούν, τους κινδύνους που συνδέονται με αυτά και την πολιτική της διοίκησης για τον έλεγχο αυτών των κινδύνων

Σχετικές διερμηνείες (SIC) είναι οι παρακάτω:

- 5: Ταξινόμηση Χρηματοπιστωτικών Μέσων – Προβλέψεις Ενδεχόμενου Διακανονισμού.

Όταν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που αφορούν τον τρόπο διακανονισμού ενός χρηματοπιστωτικού μέσου εξαρτώνται από την πραγματοποίηση ή μη πραγματοποίηση αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων ή από την έκβαση αβέβαιων καταστάσεων οι οποίες είναι εκτός ελέγχου αμφοτέρων, του εκδότη και του κομιστή, το χρηματοπιστωτικό μέσο πρέπει να ταξινομείται ως μια υποχρέωση εκτός κατά την έκταση που η παράγραφος 6 αυτής της διερμηνείας εφαρμόζεται.

- 16: Μετοχικό Κεφάλαιο – Επαναπόκτηση Ίδιων Μετοχών

Οι μετοχές Θησαυροφυλακίου πρέπει να παρουσιάζονται στον ισολογισμό ως μία μείωση της καθαρής θέσεως .Η αγορά μετοχών θησαυροφυλακίου πρέπει να παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις ως μία μεταβολή στην καθαρή θέση.

Κανένα κέρδος ή ζημία δεν πρέπει να καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την πώληση, έκδοση, ή ακύρωση των μετοχών θησαυροφυλακίου. Η αντιπαροχή που λήφθηκε πρέπει να παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις ως μια μεταβολή στη καθαρή θέση.

- 17: Καθαρή Θέση – Δαπάνες μιας Συναλλαγής Καθαρής Θέσης

Δαπάνες μιας συναλλαγής καθαρής θέσεως συντίθεται από μόνο αυτές τις αυξητικές εξωτερικές δαπάνες άμεσα επιρριπτές στη συναλλαγή καθαρής θέσεως που διαφορετικά θα είχαν αποφευχθεί. Οι δαπάνες μιας συναλλαγής καθαρής θέσεως πρέπει να λογιστικοποιούνται ως μία μείωση από την καθαρή θέση, καθαρές από κάθε σχετικό όφελος φόρου εισοδήματος. Οι δαπάνες μιας συναλλαγής που αποτυγχάνει να ολοκληρωθεί πρέπει να καταχωρούνται ως έξοδα.

Οι δαπάνες συναλλαγής που αφορούν στην έκδοση ενός σύνθετου χρηματοπιστωτικού μέσου που περιέχει αμφοτέρα μία υποχρέωση και ένα στοιχείο καθαρής θέσεως πρέπει να κατανέμεται στα συνθετικά μέρη σε αναλογία προς τη κατανομή του προϊόντος .

Οι δαπάνες συναλλαγής που αφορούν από κοινού σε περισσότερες από μία συναλλαγή για παράδειγμα δαπάνες μιας συντρέχουσας προσφοράς μερικών μετοχών και χρηματιστηριακού πίνακα άλλων μετοχών πρέπει να κατανέμονται σε αυτές τις συναλλαγές χρησιμοποιώντας μία όαση κατανομής η οποία είναι λογική και συνεπής με όμοιες συναλλαγές

ΔΛΠ 33: Κέρδη ανά μετοχή

IAS 33: Earnings per Share

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει αρχές για τον προσδιορισμό και την παρουσίαση των κερδών κατά μετοχή που θα βελτιώσουν τις συγκρίσεις αποδόσεως μεταξύ διάφορων επιχειρήσεων κατά την ίδια περίοδο και μεταξύ διαφορετικών λογιστικών περιόδων της ίδιας επιχείρησης. Αυτό το πρότυπο εστιάζεται στον παρονομαστή του υπολογισμού των κερδών κατά μετοχή. Μολονότι στα δεδομένα των κερδών κατά μετοχή υπάρχουν περιορισμοί λόγω διαφορετικών λογιστικών μεθόδων που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό των «κερδών» ωστόσο ένας σταθερά προσδιορισμένος παρονομαστής βελτιώνει την οικονομική πληροφόρηση.

Σχετική είναι η Διερμηνεία (SIC) 24: Κέρδη ανά μετοχή – Χρηματοπιστωτικά Μέσα και άλλες συμβάσεις που μπορεί να διακανονισθούν σε Μετοχές.

ΔΛΠ 34: Ενδιάμεση Οικονομική Θέση

IAS 34: Interim Financial Reporting

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει το ελάχιστο περιεχόμενο μιας ενδιάμεσης οικονομικής εκθέσεως και να καθορίσει τις αρχές καταχώρισεως και αποτιμήσεως στις πλήρεις ή συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις για μια ενδιάμεση περίοδο. Η έγκαιρη και αξιόπιστη ενδιάμεση οικονομική έκθεση βελτιώνει την ικανότητα των επενδυτών, πιστωτών και άλλων να κατανοούν την παραγωγική ικανότητα μιας επιχειρήσεως να δημιουργεί κέρδη και ταμιακές ροές καθώς και την οικονομική θέση και ρευστότητά της.

ΔΛΠ 35: Παύση Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων

IAS 35: Discontinuing Operation

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να καθιερώσει αρχές για την παρουσίαση πληροφοριών σχετικά με τις διακοπόμενες εκμεταλλεύσεις, μέσω των οποίων ενισχύεται η ικανότητα των χρηστών των οικονομικών καταστάσεων να κάνουν προβλέψεις για τις ταμιακές ροές μιας επιχειρήσεως, τη δυναμικότητα δημιουργίας κερδών και την οικονομική θέση, με διαχωρισμό των πληροφοριών σχετικά με διακοπόμενες εκμεταλλεύσεις από τις πληροφορίες για συνεχιζόμενες εκμεταλλεύσεις.

ΔΛΠ 36: Απαξίωση Περιουσιακών Στοιχείων Ενεργητικού

IAS 36: Impairment of Assets

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει τις διαδικασίες που μία επιχείρηση εφαρμόζει, για να εξασφαλίσει ότι, τα περιουσιακά της στοιχεία απεικονίζονται σε όχι μεγαλύτερη από την ανακτήσιμη αξία τους.

Ένα περιουσιακό στοιχείο απεικονίζεται σε μεγαλύτερη από την ανακτήσιμη αξία του, αν η λογιστική αξία του υπερβαίνει το ποσό που ανακτάται μέσω χρήσεως ή πώλησεως του περιουσιακού στοιχείου. Αν αυτό συμβαίνει, το περιουσιακό στοιχείο περιγράφεται ως απομειωμένης αξίας και το πρότυπο απαιτεί η επιχείρηση να καταχωρήσει μία ζημία απομειώσεως. Το πρότυπο επίσης καθορίζει πότε μία επιχείρηση πρέπει να αναστρέφει μία ζημία απομειώσεως και προδιαγράφει ορισμένες γνωστοποιήσεις για τα απομειωμένα περιουσιακά στοιχεία.

ΔΛΠ 37: Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις

IAS 37: Provisions, Contingent liabilities and Contingent Assets

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να εξασφαλίζει ότι ορθά κριτήρια καταχωρήσεως και βάσεις αποτιμήσεως εφαρμόζονται για τις προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις και ότι επαρκείς πληροφορίες γνωστοποιούνται στο Προσάρτημα των Οικονομικών Καταστάσεων για να καθιστούν ικανούς τους χρήστες να αντιλαμβάνονται τη φύση, το χρονοδιάγραμμα και το ποσό τους.

ΔΛΠ 38: Αύλα περιουσιακά στοιχεία

IAS 38: Intangible Assets

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει τη λογιστική αντιμετώπιση των άυλων περιουσιακών στοιχείων, με τα οποία δεν ασχολήθηκε ιδιαίτερος ένα άλλο διεθνές λογιστικό πρότυπο. Αυτό το πρότυπο απαιτεί μία επιχείρηση να καταχωρεί ένα αλύλο περιουσιακό στοιχείο όταν, και μόνο όταν, ορισμένα κριτήρια πληρούνται.

Το πρότυπο επίσης καθορίζει πώς να αποτιμάται η λογιστική αξία των άυλων περιουσιακών στοιχείων και απαιτεί ορισμένες γνωστοποιήσεις σχετικά με τα άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Σχετική είναι η Διερμηνεία (SIC) 6: Δαπάνες τροποποίησης υπάρχοντος λογισμικού.

ΔΛΠ 39: Χρηματοπιστωτικά Μέσα – Καταχώρηση και Αποτίμηση

IAS 39: Financial Instruments – Recognition and Measurement

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να καθιερώσει αρχές για την καταχώρηση, αποτίμηση και γνωστοποίηση πληροφοριών σχετικά με τα χρηματοπιστωτικά μέσα στις οικονομικές καταστάσεις των επιχειρηματικών μονάδων.

ΔΛΠ 40: Επενδύσεις σε Ακίνητα

IAS 40: Investment Property

Αυτό το πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται κατά την καταχώρηση, αποτίμηση και γνωστοποίηση της επενδύσεως σε ακίνητα.

Μεταξύ άλλων πραγμάτων, πραγματεύεται την αποτίμηση της επενδύσεως σε ακίνητα που κατέχονται βάσει χρηματοδοτικής μισθώσεως στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή και την αποτίμηση της επενδύσεως σε ακίνητα που έχουν εκμισθωθεί βάσει λειτουργικής μισθώσεως στις οικονομικές καταστάσεις του εκμισθωτή.

ΔΛΠ 41: Γεωργία

IAS 41: Agriculture

Ο σκοπός αυτού του προτύπου είναι να προδιαγράψει τη λογιστική αντιμετώπιση, την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις όταν αφορούν σε γεωργική δραστηριότητα:

A) Βιολογικά περιουσιακά στοιχεία

B) Γεωργικό προϊόν κατά τη στιγμή της συγκομιδής, και

Γ) Κρατικές Επιχορηγήσεις που καλύπτονται από συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1 ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η εμπιστοσύνη της κεφαλαιαγοράς στην ποιότητα της λογιστικής πληροφόρησης και τη διοίκηση των επιχειρήσεων είναι υψίστης σημασίας για την πρόοδο της οικονομίας. Η δημιουργία και εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων είναι ένα σημαντικό βήμα προς την παροχή αξιόπιστης και διεθνώς συγκρίσιμης λογιστικής πληροφόρησης. Τα ΔΛΠ οφείλουν:

1. να δημιουργούν ένα ουσιαστικό και ασφαλές πλαίσιο για την παροχή έγκυρης και υψηλής ποιότητας λογιστικής πληροφόρησης,
2. να προωθούν τη διαφάνεια και την αξιοπιστία στην αποτύπωση στις λογιστικές καταστάσεις της χρηματοοικονομικής κατάστασης και απόδοσης μιας επιχείρησης, της έκθεσης της στους διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και των πολιτικών που ακολουθεί για τη διαχείριση τους,
3. να διευκολύνουν και να μην περιορίζουν την αποτελεσματική επίβλεψη και τον έλεγχο των λογιστικών πρακτικών των επιχειρήσεων,
4. να είναι επίκαιρα, εύχρηστα και λειτουργικά,
5. να προσεγγίζουν με συνέπεια και επίγνωση τα διάφορα λογιστικά γεγονότα και ζητήματα που ανακύπτουν,
6. να παρέχουν ακριβείς και συγκεκριμένες οδηγίες ως προς την εφαρμογή τους ώστε να μην υπάρχει περιθώριο για ηθελημένα ή αθέλητα λάθη ή παρανοήσεις,
7. όπου επιτρέπεται η χρησιμοποίηση περισσότερων της μιας εναλλακτικών πολιτικών για συγκεκριμένα λογιστικά γεγονότα, να λαμβάνουν τα απαραίτητα μέτρα ώστε να αποφεύγονται περιπτώσεις παραπληροφόρησης ή αποπροσανατολισμού των επενδυτών, και
8. να είναι κατάλληλα για εφαρμογή όχι μόνο για τις αναπτυγμένες αλλά και για τις αναπτυσσόμενες αγορές κεφαλαίου και οικονομίες.

Τα ΔΛΠ επηρεάζουν τον τρόπο με τον οποίο τα λογιστικά μεγέθη και οι διάφοροι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι αποτιμώνται και λογίζονται καθώς και τον τρόπο με τον οποίο γίνονται αντικείμενο διαχείρισης και ελέγχου.

Συνεπώς η χρήση λογιστικών προτύπων και συστημάτων που προάγουν την παροχή αξιόπιστης πληροφόρησης διευκολύνει τη δημιουργία χρηματοοικονομικής πειθαρχίας, περιορίζει το ενδεχόμενο παραποίησης της χρηματοοικονομικής εικόνας των επιχειρήσεων και ενισχύει την εμπιστοσύνη της αγοράς στο χρηματοοικονομικό και εποπτικό σύστημα.

Αντιθέτως ανεπαρκής και ελλιπής πληροφόρηση μπορεί να καταλήξει σε αστάθεια και αβεβαιότητα στην αγορά κεφαλαίων. Η αποτελεσματικότητα της κεφαλαιαγοράς καθώς και η ουσιαστική επικοινωνία μεταξύ επιχειρήσεων και μετόχων, δανειστών και επενδυτικού κοινού βασίζονται κατά πολύ στην ποιότητα και το περιεχόμενο των λογιστικών προτύπων. Σε χώρες όπου τα εγχώρια λογιστικά πρότυπα αδυνατούν να οδηγήσουν στη δημιουργία αξιόπιστων και συγκρίσιμων λογιστικών καταστάσεων, και το συνολικό κόστος ελέγχου και εποπτείας της λειτουργίας των επιχειρήσεων και της κεφαλαιαγοράς είναι ως εκ τούτου υψηλό, η χρησιμοποίηση των ΔΛΠ μπορεί να λειτουργήσει καταλυτικά και να ενισχύσει σημαντικά το έργο των εποπτικών αρχών. Είναι λοιπόν απαραίτητο τα ΔΛΠ να εξελίσσονται έτσι ώστε να μπορούν να ανταποκρίνονται στις διαρκώς μεταβαλλόμενες ανάγκες των επιχειρήσεων και της κεφαλαιαγοράς.

Επομένως, τα ΔΛΠ οφείλουν να αναφέρονται όχι μόνο στην προετοιμασία και την παρουσίαση των λογιστικών καταστάσεων αλλά και στην ευρύτερη παρακολούθηση και ρύθμιση της λειτουργίας της αγοράς κεφαλαίων και της συμπεριφοράς των λογιστικών μονάδων.

2.2 ΒΑΘΜΟΣ ΑΠΟΛΟΧΗΣ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η πλειοψηφία των εισηγμένων επιχειρήσεων έχει θετική στάση ως προς την εισαγωγή των ΔΛΠ καθώς εκτιμά ότι θα αναβαθμίσουν την επάρκεια και την ποιότητα των παρεχόμενων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Αυτό ενισχύεται και από το γεγονός ότι οι περισσότερες από αυτές δηλώνουν ότι θα διάλεγαν οπωσδήποτε τα ΔΛΠ ως βάση για την παρουσίαση των οικονομικών τους καταστάσεων αν είχαν την ευχέρεια να επιλέξουν μεταξύ των υφιστάμενων και των νέων προτύπων.

Σύμφωνα με έρευνα που διενήργησε η εταιρία Grant Thornton το 2003 σχετικά με το κατά πόσο έτοιμες είναι οι ελληνικές επιχειρήσεις να εφαρμόσουν τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα λίγο πριν αυτά υιοθετηθούν υποχρεωτικά μία στις τρεις επιχειρήσεις θεωρεί την εισαγωγή των ΔΛΠ ως μία επιπλέον υποχρέωση με την οποία πρέπει να συμμορφωθεί. Την αισιοδοξία της πλειοψηφίας των επιχειρήσεων συμμαρρίζονται σε μεγάλο βαθμό και τα στελέχη των Οικονομικών Διευθύνσεων βλέπουν τα νέα Πρότυπα ως ένα σημαντικό εργαλείο το οποίο αναβαθμίζει την ποιότητα των υπηρεσιών που παρέχουν.

Σημαντικό ποσοστό όμως των στελεχών αντιμετωπίζουν την εισαγωγή των ΔΛΠ απλώς ως μια διαφορετική προσέγγιση της έως τώρα εργασίας τους. Αντίθετα, τα στελέχη των υπόλοιπων διευθύνσεων στην μεγάλη πλειοψηφία τους θεωρούν ότι η εισαγωγή των νέων Προτύπων είναι κάτι που δεν τους αφορά.

Η ευρεία αποδοχή των Διεθνών Προτύπων από τις ελληνικές επιχειρήσεις οφείλεται στην εκτίμηση των Διοικήσεων τους ότι τα νέα Πρότυπα θα βελτιώσουν σημαντικά την διαφάνεια και την αξιοπιστία των οικονομικών στοιχείων που παρέχουν στο επενδυτικό κοινό.

Στα πλεονεκτήματα που αναγνωρίζουν οι Διοικήσεις στα Διεθνή Πρότυπα περιλαμβάνονται η απεικόνιση της οικονομικής ουσίας των συναλλαγών και όχι του νομικού της τύπου, η παρεχόμενη δυνατότητα επιλογής μεταξύ εναλλακτικών λογιστικών μεθόδων και η υιοθέτηση μιας κοινής βάσης αξιολόγησης των επιχειρήσεων σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Περισσότερο θετικές στην αλλαγή εμφανίζονται οι επιχειρήσεις του χρηματοπιστωτικού κλάδου, οι οποίες σε ποσοστό 93% εκτιμούν ότι με τα νέα Πρότυπα θα είναι σε θέση να παράσχουν περισσότερο αξιόπιστες πληροφορίες. Στον αντίποδα βρίσκονται οι εκδοτικές και εκτυπωτικές επιχειρήσεις, όπου μόνο μία στις τρεις συμμαρρίζεται την παραπάνω άποψη, και ακολουθούν επιχειρήσεις χονδρικού και λιανικού εμπορίου.

Υψηλά ποσοστά αποδοχής παρουσιάζουν οι κυριότερες καινοτομίες που εισάγονται με τα Διεθνή Πρότυπα. Συγκεκριμένα περίπου 7 στις 10 επιχειρήσεις αξιολογούν ως θετική

ή πολύ θετική την ευελιξία που παρέχουν ορισμένα πρότυπα ως προς της επιλογή εναλλακτικών λογιστικών μεθόδων, τη λογιστική αρχή της αποτύπωσης της ουσίας των συναλλαγών και όχι του νομικού της τύπου κι την χρήση εκτιμήσεων της διοίκησης για την απεικόνιση ορισμένων οικονομικών μεγεθών. Το ποσοστό αποδοχής των καινοτομιών που εισάγονται μετά ΔΛΠ αυξάνει σημαντικά και φτάνει το 83% σε ότι αφορά την δυνατότητα αποτίμησης ορισμένων στοιχείων του ενεργητικού σε πραγματικές αξίες. Ενδεικτικό της καθολικής αποδοχής, είναι το γεγονός της έλλειψης ουσιαστικά αρνητικών αξιολογήσεων.

Περισσότερο διαφανείς και αξιόπιστες οι οικονομικές καταστάσεις με ΔΛΠ εκτιμά το 84% των εισηγμένων επιχειρήσεων. Η εκτίμηση αυτή πιθανώς εξηγεί επαρκώς τον υψηλό βαθμό αποδοχής των Προτύπων καθώς η πλειοψηφία των επιχειρήσεων πιστεύει ότι με τα νέα Πρότυπα θα παρέχονται πιο αξιόπιστες πληροφορίες τόσο για τις διοικήσεις, όσο για τους επενδυτές, αναλυτές και πιστωτές. Ο αυξημένος όγκος πληροφοριών που υποχρεούνται οι εταιρίες να γνωστοποιούν θα αυξήσει σημαντικά τη διαφάνεια ενώ η απεικόνιση της ουσίας και όχι του νομικού τύπου των συναλλαγών θα οδηγήσει σε οικονομικές καταστάσεις που απεικονίζουν με μεγαλύτερη αξιοπιστία την πραγματική περιουσιακή διάρθρωση των επιχειρήσεων. Τέλος, η υιοθέτηση κοινών λογιστικών αρχών, θα προσφέρει μια κοινή βάση αξιολόγησης των επιχειρήσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

2.3 ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ – ΑΠΕΙΛΕΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΛΠ

Το σύνολο σχεδόν των επιχειρήσεων προσδοκά ότι με την υιοθέτηση των ΔΛΠ θα βελτιωθεί η εικόνα τους στην αγορά. Οι μισές περίπου επιχειρήσεις πιστεύουν ότι η υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων θα τους προσδώσει κύρος, ενώ μία στις τέσσερις αντιμετωπίζει τα νέα πρότυπα ως ένα μέσο μέτρησης των δυνάμεων της στην παγκόσμια αγορά.

Η επιχειρηματικότητα ωστόσο παραμένει το ουσιαστικό εργαλείο ανάπτυξης των εργασιών τους και προσέλκυσης επενδυτών σύμφωνα με την μεγάλη πλειοψηφία των

Ελληνικών επιχειρήσεων, παρόλο που αναγνωρίζουν ότι τα Διεθνή Πρότυπα μπορούν να βοηθήσουν.

Κύρος και θετική επίδραση στην εικόνα τους προσδοκά μια στις δυο επιχειρήσεις από την υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων. Αντίθετα ως απειλή αισθάνεται μόλις το 5% των επιχειρήσεων την εφαρμογή των νέων προτύπων και προβληματίζονται διότι αποκαλύπτονται οι αδυναμίες τους ή τίθενται στο περιθώριο. Το 40% των επιχειρήσεων εκτιμά ότι τα νέα πρότυπα βοηθούν ώστε να μετρήσουν οι επιχειρήσεις τις δυνάμεις τους στη παγκόσμια αγορά. Τέλος, ένα μικρό ποσοστό της τάξεως του 5% θεωρεί ως πρωταρχικό πλεονέκτημα της εισαγωγής των προτύπων την ευκολότερη πρόσβαση σε πηγές χρηματοδότησης.

Η εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων θα βοηθήσει στην εισροή ξένων κεφαλαίων εκτιμά το 88% των επιχειρήσεων, όμως η ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας παραμένει το ουσιαστικό εργαλείο προσέλκυσης επενδυτών σύμφωνα με το 75% των επιχειρήσεων. Η εκτίμηση αυτή ενισχύεται από το γεγονός ότι ένα από τα πλεονεκτήματα που αναγνωρίζουν τα στελέχη στα νέα πρότυπα είναι ότι παρέχουν μια κοινή βάση αξιολόγησης της απόδοσης των επιχειρήσεων σε πανευρωπαϊκό επίπεδο.

Ευκολότερη άντληση κεφαλαίων από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και κυρίως από τις τράπεζες του εξωτερικού εκτιμά ότι θα έχει το 53% των επιχειρήσεων. Το 43% των στελεχών όμως εκτιμά ότι δεν αλλάζει σημαντικά η διαδικασία δανεισμού των επιχειρήσεών τους.

Ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι προσδοκίες των επιχειρήσεων ανάλογα με τον κλάδο δραστηριότητάς τους. Οι κατασκευαστικές και μεταποιητικές επιχειρήσεις αναμένουν σε ποσοστό 41% και 43% αντίστοιχα βελτίωση της οικονομικής τους θέσης όπως αυτή απεικονίζεται μετά ΔΛΠ, ενώ οι κατασκευές παρουσιάζουν επίσης υψηλό ποσοστό που αδυνατεί να εκτιμήσει την σχετική επίδραση. Αντίθετα οι εμπορικές επιχειρήσεις δεν περιμένουν να μεταβληθεί σημαντικά η οικονομική τους θέση.

2.4 ΔΥΣΧΕΡΕΙΕΣ ΣΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η εφαρμογή των ΔΛΠ επηρεάζει την ανάλυση της χρηματοοικονομικής πορείας και απόδοσης των επιχειρήσεων, την ποιότητα και σύνθεση της λογιστικής πληροφόρησης, όπως αυτή εκφράζεται μέσα από τις λογιστικές καταστάσεις και την επικοινωνία μεταξύ επιχειρήσεων, αναλυτών και επενδυτών. Τα ΔΛΠ επηρεάζουν συνολικά κάθε πλευρά της επιχειρηματικής δραστηριότητας, την παραγωγική διαδικασία, την κοστολογική και τιμολογιακή πολιτική, τη διαμόρφωση της επενδυτικής στρατηγικής, την αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών κινδύνων, το δανεισμό, την κερδοφορία και φορολόγηση των επιχειρήσεων, το λογιστικό έλεγχο αυτών, τις συγχωνεύσεις και εξαγορές επιχειρήσεων, καθώς και το χαρακτήρα της διοίκησης των επιχειρήσεων γενικότερα. Ωστόσο, υπάρχουν ορισμένα ζητήματα που ανακύπτουν από την υιοθέτηση και εφαρμογή των ΔΛΠ και τα οποία απαιτούν ιδιαίτερη προσοχή προκειμένου να γίνει ομαλά και χωρίς προβλήματα η μετάβαση στο διεθνές λογιστικό σύστημα.

Το κόστος εκμάθησης και κατανόησης των διατάξεων των ΔΛΠ, αλλά και της εκ βάθρων αλλαγής το εγχώριου λογιστικού συστήματος από την απλή παρουσίαση των λογιστικών καταστάσεων έως τον υπολογισμό και την καταγραφή των διαφόρων λογιστικών μεγεθών και γεγονότων είναι τεράστιο τόσο σε χρόνο όσο και σε πόρους.

Η εκπαίδευση του υπαλληλικού προσωπικού, η σε βάθος κατανόηση των διαφόρων ΔΛΠ με τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα και των σχετικών επιπτώσεων στη χρηματοοικονομική κατάσταση των επιχειρήσεων και κυρίως η αλλαγή των λογιστικών καταστάσεων με βάση τα ΔΛΠ θα επιβαρύνουν σημαντικά την καθαρή θέση των επιχειρήσεων. Η σύγκριση όμως του κόστους με το όφελος που προκύπτει δείχνει ότι το τελευταίο υπερβαίνει κατά πολύ το πρώτο ιδιαίτερα σε μακροπρόθεσμη βάση.

Η κύρια δύναμη πίσω από τη δημιουργία των ΔΛΠ είναι η παγκοσμιοποίηση των αγορών κεφαλαίου. Καθώς οι επενδυτές επιδιώκουν όλο και περισσότερο τη διεθνή διαφοροποίηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου τους και οι επιχειρήσεις προσβλέπουν στην άντληση κεφαλαίου από εγχώριες και διεθνείς κεφαλαιαγορές, γίνεται φανερό πόσο σημαντική και αναγκαία είναι η εφαρμογή ενός διεθνούς λογιστικού συστήματος που θα περιορίζει τα κόστη και θα φέρνει επενδυτές και επιχειρήσεις κοντά.

Η επιδίωξη από τους επενδυτές να προβλέψουν τις επιπτώσεις από την εφαρμογή των ΔΛΠ στη χρηματοοικονομική κατάσταση των επιχειρήσεων τείνει να δημιουργεί ένα κλίμα αβεβαιότητας και αστάθειας στην κεφαλαιαγορά.

Το κρίσιμο ερώτημα αναφέρεται στα πλαίσια στα οποία θα κυμανθεί και στον τρόπο με τον οποίο θα εκδηλωθεί η συμπεριφορά και η αντίδραση των επιχειρήσεων αμέσως μετά την εναρμόνιση των λογιστικών πρακτικών τους με τα ΔΛΠ. Το παραπάνω ερώτημα αφορά κυρίως το βαθμό: α) αξιοπιστίας της λογιστικής πληροφόρησης που παρέχεται μέσα από τις δημοσιευόμενες λογιστικές καταστάσεις, β) συγκρισιμότητας των τελευταίων μεταξύ διαφορετικών επιχειρήσεων αλλά και μεταξύ εταιριών του ίδιου ομίλου, και γ) συμμόρφωσης με τις επιμέρους διατάξεις των ΔΛΠ.

Η έλλειψη συγκρισιμότητας μεταξύ των λογιστικών καταστάσεων σε συνδυασμό με το συνεπακόλουθο ενδεχόμενο παραποίησης των λογιστικών αποτελεσμάτων ή τουλάχιστον αδυναμίας ανάλυσης των τελευταίων με ακρίβεια και πιστότητα θα μπορούσε να προκαλέσει χάος στις αγορές κεφαλαίου.

Για την κοινότητα των επενδυτών, το παραπάνω ενδεχόμενο μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα και αβεβαιότητα όσον αφορά τη διαμόρφωση του επενδυτικού προγράμματος και χαρτοφυλακίου τους. Για τον κόσμο των επιχειρήσεων όμως το παραπάνω ενδεχόμενο μπορεί να είναι καταστροφικό καθώς η έλλειψη συγκρισιμότητας και η εφαρμογή διαφορετικών λογιστικών μεθόδων μπορεί να οδηγήσουν τους επενδυτές να αναθεωρήσουν τις επενδυτικές επιλογές και κατευθύνσεις τους. Άλλη εστία ανησυχίας για τους επενδυτές και προβληματισμού για τις επιχειρήσεις και η ενδεχόμενη αλλαγή των όρων και συνθηκών του επιχειρηματικού σκηνικού, δηλαδή το πώς θα επηρεαστούν το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα των επιχειρήσεων, το μερίδιο αγοράς που κατέχουν, η βιωσιμότητα τους, καθώς και η αντίδραση και συμπεριφορά των ανταγωνιστών.

Η συμπεριφορά των επιχειρήσεων και οι λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζουν σε συνδυασμό με τις σχετικές επιπτώσεις στα λογιστικά μεγέθη θα πρέπει να εξεταστούν σε βάθος και να ληφθούν σοβαρά υπόψη. Η μετάβαση στο διεθνές λογιστικό σύστημα και το μεσοδιάστημα που θα παρεμβληθεί έως την πλήρη προσαρμογή και υιοθέτηση των ΔΛΠ μπορεί να αποτελέσει πρόσφορο έδαφος για επιδέξια διαχείριση των λογιστικών μεγεθών και εξομάλυνση των εισροών και εκροών από την πλευρά των επιχειρήσεων,

προκειμένου να βελτιωθεί η επιχειρηματική εικόνα τους στην αγορά. Η υιοθέτηση των ΔΛΠ μπορεί να οδηγήσει σε δημιουργική αναπροσαρμογή των λογιστικών μεθόδων και της επιχειρηματικής στρατηγικής των επιχειρήσεων, προκειμένου οι σχετικές επιπτώσεις στα χρηματοοικονομικά και λογιστικά μεγέθη να είναι οι μικρότερες δυνατές. Το παραπάνω είναι πολύ πιθανό να προκαλέσει περεταίρω αβεβαιότητα στο επενδυτικό κοινό αναφορικά με την πορεία των επιχειρήσεων, τις προτεραιότητες που θέτουν, τη στάση που διατηρούν απέναντι σε συγκεκριμένα λογιστικά ζητήματα, τις επιλογές τους και την αποτίμηση των αποτελεσμάτων των επιλογών τους.

Επιπλέον ζητήματα μπορεί να προκύψουν από τη σκόπιμη ή απρόκλητη καθυστέρηση εφαρμογής των ΔΛΠ ή από την μερική εφαρμογή των ΔΛΠ σε συνδυασμό με τους αιώτερους σκοπούς και τα ίδια οφέλη των επιχειρήσεων. Η αναβάθμιση των λογιστικών συστημάτων και των εσωτερικών διαδικασιών ελέγχου των επιχειρήσεων αποτελεί σημαντική εργασία, ωστόσο ίσως περιορίζεται από την έλλειψη προηγούμενης ικανής εμπειρίας και της αντίστοιχης τεχνογνωσίας και μεθοδολογίας. Επίσης η πολυπλοκότητα και οι ενδεχόμενες ασυνέπειες που μπορεί να υπάρχουν ανάμεσα στα ΔΛΠ και τις αντίστοιχες λογιστικές αρχές ή αντιφάσεις και συγκρούσεις μεταξύ αυτών θα αποτελούσαν σημαντική πηγή προβλημάτων εφαρμογής των ΔΛΠ και αστάθειας στην κεφαλαιαγορά.

Επομένως είναι επιτακτική η ανάγκη να εντοπιστούν και να αντιμετωπιστούν όλα εκείνα τα ζητήματα που μπορεί να αποτελέσουν απειλή για την ομαλή και αποτελεσματική λειτουργία του διεθνούς λογιστικού συστήματος.

Τα ΔΛΠ επηρεάζουν όλες τις επιχειρήσεις και ιδιαίτερα εκείνες που είναι μεγάλου μεγέθους συγκριτικά με τις μικρότερες σε μέγεθος επιχειρήσεις, καθώς οι επιλογές τους γίνονται σε μεγαλύτερο βαθμό αντικείμενο κριτικής από επενδυτές και ελεγκτές και ευκολότερα έλκουν την προσοχή των εποπτικών αρχών.

Από την εφαρμογή των ΔΛΠ μπορεί να προκύψουν ορισμένα ζητήματα τα οποία προέρχονται από τις διαφορές των ΔΛΠ με την απερχόμενη λογιστική πρακτική. Για παράδειγμα διαφορετικές μέθοδοι και συνθήκες απόσβεσης των παγίων περιουσιακών στοιχείων, που μπορεί να χρησιμοποιούνται από τα δυο λογιστικά συστήματα, μπορεί να οδηγήσουν σε μια κατάσταση όπου ενώ ένα πάγιο στοιχείο έχει αποσβεσθεί υπό το ένα σύστημα συνεχίζει να αποσβένεται υπό το άλλο. Τέτοιου είδους ζητήματα μπορούν να

προκύψουν επίσης όταν συγκεκριμένα λογιστικά μεγέθη θεωρούνται έξοδα από το ένα σύστημα, ενώ κεφαλαιοποιούνται και στη συνέχεια αποσβένονται από το άλλο. Επιπλέον ο χρόνος αναγνώρισης μιας υποχρέωσης ή των ταμειακών εισροών/εκροών μιας επιχείρησης μπορεί να διαφέρει από το ένα σύστημα στο άλλο. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η ενημέρωση των λογαριασμών διαθεσίμων πρέπει να συνοδεύεται από πραγματική εισροή/εκροή μετρητών ή μεταβολή του αντίστοιχου τραπεζικού λογαριασμού, ενώ σε άλλες περιπτώσεις μπορεί να αρκεί μόνο η έκδοση ή παραλαβή της εντολής πληρωμής. Ανάλογα ζητήματα μπορεί να προκύψουν και στην περίπτωση αποτίμησης των αποθεμάτων. Τα ζητήματα αυτά προέρχονται από τους διαφορετικούς ορισμούς και ερμηνείες που δίνονται στα διάφορα λογιστικά μεγέθη και γεγονότα και από τη διαφορετική λογιστική αντιμετώπιση και πολιτική που επικρατεί στο κάθε λογιστικό σύστημα.

Εξαιτίας του ότι σε μια αγορά κεφαλαίου υπάρχουν διάφορες ομάδες χρηστών λογιστικής πληροφόρησης με διαφορετικά συμφέροντα και επιδιώξεις είναι σημαντικό οι ομάδες αυτές να ενημερωθούν πλήρως αναφορικά με την χρησιμότητα και τις επιπτώσεις των ΔΛΠ, ώστε να αποφευχθούν προβλήματα και συγκρούσεις που θα διακινδύνευαν την επιτυχία του εγχειρήματος της από πολλά κράτη αποδοχής του ίδιου λογιστικού συστήματος.

Τα ΔΛΠ απευθύνονται σε οικονομίες με διαφορετικά χαρακτηριστικά ως προς τις συνθήκες, το δομή, τη δυναμικότητα, τις ανάγκες και το νομικό σύστημα. Επομένως το περιθώριο ευελιξίας και αποτελεσματικότητας των ΔΛΠ μπορεί να είναι σε ένα βαθμό περιορισμένο, καθώς είναι εκ των πραγμάτων δύσκολο να ανταποκριθούν στις διαφορετικές ανάγκες της κάθε οικονομίας. Είναι συνεπώς απαραίτητο οι εποπτικές αρχές να μπορούν να εντοπίζουν τις ανάγκες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της οικονομίας και να συμβάλλουν στην ομαλή προσαρμογή στο διεθνές λογιστικό σύστημα χωρίς αρνητικές συνέπειες για τη δυναμική και τις προοπτικές της οικονομίας.

2.5 ΧΡΗΣΙΜΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Η εφαρμογή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για πρώτη φορά στη χώρα μας σηματοδοτεί μια ριζική αλλαγή στον τρόπο παροχής οικονομικής πληροφόρησης από πλευράς επιχειρήσεων.

Για πρώτη φορά, οι οικονομικές μονάδες που λειτουργούν στη χώρα μας απαλλάχθηκαν από το βάρος των «ελληνικών λογιστικών ιδιαιτεροτήτων» και κλήθηκαν να παράσχουν οικονομική πληροφόρηση ίσης αξιοπιστίας με αυτή των ανταγωνιστριών τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.). Για πρώτη φορά, οι ελληνικές επιχειρήσεις μπορούν να προσεγγίσουν τις τράπεζες της Ε.Ε. και κάθε διεθνές χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, ζητώντας τη λήψη τραπεζικών υπηρεσιών χωρίς να χρειάζεται να υποβληθούν στο υψηλό κόστος της πρόσληψης εξειδικευμένων συμβούλων για τη μετατροπή των ισολογισμών και των οικονομικών τους καταστάσεων σε συγκρίσιμα τυποποιημένα μεγέθη βάσει συγκεκριμένων προτύπων αναφοράς που τυγχάνουν ευρείας εφαρμογής και αξιοπιστίας διεθνώς και είναι απαλλαγμένα από φορολογικές και άλλες εγχώριες διατάξεις αμφίβολης χρησιμότητας για οποιονδήποτε αναγνώστη.

Ποια είναι τα πρώτα συμπεράσματα από την εφαρμογή των ΔΛΠ;

Οι πρώτες ενδείξεις είναι ότι οι ελληνικές επιχειρήσεις έδωσαν εξετάσεις στην εφαρμογή των ΔΛΠ και τα αποτελέσματα είναι ενθαρρυντικά.

Οι ελληνικές επιχειρήσεις κλήθηκαν να εφαρμόσουν τα ΔΛΠ μέσα σε ένα εξαιρετικά δύσκολο θεσμικό και οικονομικό περιβάλλον και να ξεπεράσουν και τις πρόσθετες δυσκολίες του χαρακτήρα τους.

Ειδικότερα, οι ελληνικές επιχειρήσεις έπρεπε να εφαρμόσουν τα ΔΛΠ τόσο για τις ενοποιημένες όσο και τις εξατομικευμένες οικονομικές τους καταστάσεις. Η επιλογή της χώρας μας να υιοθετήσει αυτόν τον τρόπο εφαρμογής των ΔΛΠ αποδείχτηκε ιδιαίτερα επωφελής, αφού ανάγκασε τις εγχώριες επιχειρήσεις να πειθαρχήσουν σε ατομική βάση στους κανόνες που επιβάλλουν τα ΔΛΠ, εγχείρημα δύσκολο αλλά ασφαλές για την επίτευξη των επιδιωκόμενων αποτελεσμάτων στην εφαρμογή των ΔΛΠ.

Δεύτερον, οι ελληνικές επιχειρήσεις για την εφαρμογή των ΔΛΠ έπρεπε να αλλάξουν νοοτροπία. Η νομοθεσία μας όσον αφορά τα λογιστικά θέματα χαρακτηρίζονταν από ένα

πλέγμα διατάξεων, οι οποίες οδηγούσαν στην εφαρμογή στενά άκαμπτων κανόνων. Τα ΔΛΠ ως κείμενα αρχών απομακρύνονται από την εφαρμογή άκαμπτων κανόνων και επιβάλλουν στις επιχειρήσεις να κρίνουν υποκειμενικά συναλλαγές και γεγονότα και να τα απεικονίζουν λογιστικά με τρόπο που να εξασφαλίζει τους αντικειμενικούς σκοπούς που τα ΔΛΠ θέτουν. Η δυσκολία που έπρεπε να ξεπερασθεί στο θέμα αυτό δεν πρέπει να υποτιμάται.

Τρίτον, οι ελληνικές επιχειρήσεις κλήθηκαν να εφαρμόσουν τα ΔΛΠ λίγο νωρίτερα από τις άλλες επιχειρήσεις της Ε.Ε. αφού έπρεπε να συντάξουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΛΠ από το πρώτο τρίμηνο του 2005. Σε αυτό το πρώτο τρίμηνο του 2005 έγιναν σημαντικά λάθη, αλλά δόθηκε η ευκαιρία στις επιχειρήσεις της χώρας μας να «παιδευτούν» περισσότερο στην εφαρμογή τους.

Τέταρτον, οι ελληνικές επιχειρήσεις έπρεπε να ξεπεράσουν το τυπολατρικό σύστημα που επιβάλλεται από την εφαρμογή του ΚΒΣ στην τήρηση των λογιστικών τους βιβλίων. Και στον τομέα αυτό φαίνεται ότι προσαρμόστηκαν στον μέγιστο δυνατό βαθμό, ώστε να ικανοποιήσουν αφενός τις απαιτήσεις της ελληνικής νομοθεσίας και αφετέρου τη σωστή εφαρμογή των ΔΛΠ.

Αυτές είναι οι κυριότερες δυσκολίες που κλήθηκαν να αντιμετωπίσουν οι ελληνικές επιχειρήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΛΠ.

Η Επιτροπή Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) με το Συμβούλιο Λογιστικής Τυποποίησης (ΣΛΟΤ), σε στενή συνεργασία με την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, παρείχε όλη την απαραίτητη βοήθεια που ήταν δυνατόν, έχοντας περιορισμένες αντικειμενικά δυνατότητες προς τις ελληνικές επιχειρήσεις κατά τα πρώτα στάδια υιοθέτησης και εφαρμογής των νέων λογιστικών προτύπων.

Εκδοθήκαν οδηγίες και ατομικές απαντήσεις σε κρίσιμα θέματα εφαρμογής των ΔΛΠ και βοηθήθηκαν στη ρεαλιστική εφαρμογή τους σε αυτή την πρώτη φάση υιοθέτησης.

Η ΕΛΤΕ και το ΣΛΟΤ θα συνεχίσουν να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους, αποσκοπώντας στην ορθότερη εφαρμογή των ΔΛΠ στη χώρα μας.

Θα πρέπει και οι επιχειρήσεις από την πλευρά τους να συμβάλουν στην όσο το δυνατόν καλύτερη εφαρμογή των ΔΛΠ. Οι ελληνικές επιχειρήσεις θα πρέπει να κατανοήσουν ότι οποιαδήποτε περίοδος χάριτος για τη σωστή εφαρμογή των ΔΛΠ έχει λήξει.

Υπάρχουν ακόμα πολλά προβλήματα προς επίλυση όσον αφορά την εφαρμογή των ΔΛΠ στην Ελλάδα. Θα χρειασθεί ακόμα διαρκής και επίπονη προσπάθεια για να μπορέσουμε να πούμε ότι εφαρμόζουμε σωστά τα ΔΛΠ στη χώρα μας και κυρίως χρειάζεται να αλλάξουμε νοοτροπία. Έτοιμες και άκοπες λύσεις δεν υπάρχουν.

Η συνεχής επιμόρφωση των κληθέντων να εφαρμόσουν τα ΔΛΠ επαγγελματιών και η προσπάθεια να ενημερώσουμε το ειδικό τμήμα κάθε επιχείρησης για την ανάγκη της παροχής πλήρους και αντικειμενικής πληροφόρησης είναι το κλειδί της επιτυχίας.

Η παροχή σωστής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που επιτυγχάνεται με την εφαρμογή των ΔΛΠ από τις ελληνικές επιχειρήσεις αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς κρίκους της αλυσίδας που οδηγεί μία οικονομία στην ανάπτυξη και την πρόοδο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

3.1 ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ-LEASING

3.1.1 ΓΕΝΙΚΑ

Ως χρηματοδοτική μίσθωση έχει αποδοθεί στα Ελληνικά ο χρηματοδοτικός θεσμός του LEASING.

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί στην ουσία ένα χρηματοδοτικό μηχανισμό του οποίου η ανάπτυξη πραγματοποιήθηκε την τελευταία εικοσαετία.

Αυτός ο μηχανισμός επιτρέπει στις επιχειρήσεις να ανανεώσουν, να εκσυγχρονιστούν, και να επεκτείνουν τις παραγωγικές εγκαταστάσεις, χωρίς να απαιτείται η διάθεση ίδιων κεφαλαίων ή η προσφυγή στο δανεισμό.

Είναι η σύγχρονη μορφή χρηματοδότησης, βάσει της οποίας η εταιρεία LEASING αγοράζει τον κεφαλαιουχικό εξοπλισμό που επιλέγει η επιχείρηση (μισθωτής), και στη συνέχεια τον μισθώνει σε αυτόν για συγκεκριμένη χρονική περίοδο, έναντι προσυμφωνημένων μισθωμάτων που καταβάλλονται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Έτσι ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να εκσυγχρονίσει ή να επεκτείνει το παραγωγικό του δυναμικό χωρίς να χρησιμοποιήσει ίδια κεφαλαία.

Ωστόσο, η σύμβαση LEASING χαρακτηρίζεται από δύο βασικές αρχές: Πρώτον, το LEASING δεν μεταβιβάζει την ιδιοκτησία του οικονομικού αγαθού αλλά αποκλειστικά και μόνο τη δυνατότητα εκμετάλλευσής του για να δημιουργηθεί κέρδος και δεύτερον, το LEASING είναι μια εξαιρετικά ευέλικτη μορφή μίσθωσης, επειδή επιτρέπει να ικανοποιούνται οι πολυάριθμες και πολυποίκιλες ανάγκες του μισθωτή, τόσο σε ότι αφορά τα χαρακτηριστικά του μισθωμένου αγαθού όσο και τους όρους αγοράς τους, αφού ο μισθωτής σε κατευθείαν επαφή με τον κατασκευαστή- παραγωγό επιλέγει το κεφαλαιουχικό αγαθό που θα εντάξει στην παραγωγική του διαδικασία.

3.1.2 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Συναλλαγές με στοιχεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι γνωστές από τους αρχαιότετους χρόνους. Σ' αυτή την ιστορική αναδρομή ο μηχανισμός του LEASING ήταν εμφανής, και προσαρμοσμένος ανάλογα με την εποχή. Σαν πρώτη πράξη που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί LEASING θεωρείται από ορισμένους η μίσθωση στην Αίγυπτο την τρίτη χιλιετηρίδα π.Χ. από έναν κτηματία σε κάποιους άλλους ονομαζόμενους MUSKEMUS (μικρούς ανθρώπους) μιας έκτασης γης μαζί με όλο τον εξοπλισμό, τους δούλους και τα κοπάδια των ζώων, έναντι περιοδικών καταβολών, για χρονικό διάστημα ίσο με επτά πλημμύρες του Νείλου.

Αργότερα οι Ρωμαίοι ανέπτυξαν αρκετά το θεσμό και κατάρτησαν λεπτομερείς διατάξεις(εισηγήσεις) που ενσωματώθηκαν στο Ρωμαϊκό Δίκαιο, για τη ρύθμιση αυτής της μορφής μισθώσεως. Στο Μεσαίωνα, οι πράξεις LEASING αναφέρονται κυρίως στα άλογα και στα γεωργικά εργαλεία, ενώ στη Μ. Βρετανία επεκτάθηκε η δραστηριότητα αυτή και στον τομέα των ακίνητων.

Σημαντική ανάπτυξη γνωρίζει το LEASING από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα, οπότε εμφανίζονται στις Η.Π.Α., αλλά και στην Αγγλία, οι πρώτες εταιρείες LEASING, που ειδικεύονται στη μίσθωση βαγονιών για μεταφορά εμπορευμάτων, καλύπτοντας έτσι το κενό που δημιουργείται από την αδυναμία των σιδηροδρομικών εταιρειών να ανταποκριθούν με την αγορά βαγονιών στη ραγδαία αυξανόμενη ζήτηση υπηρεσιών σιδηροδρομικής μεταφοράς. Ο συνήθης χρόνος εκμίσθωσης ήταν πέντε χρόνια, και συχνά δινόταν η δυνατότητα στο μισθωτή να αγοράσει τα βαγόνια στο τέλος της μισθώσεως.

Στη Αγγλία στα τέλη του 19^{ου} αιώνα, και στις αρχές του 20^{ου} σημαντικές ποικιλίες μηχανών, και ειδών εξοπλισμού τις διέθεταν μόνον ή κυρίως με τη μέθοδο της εκμίσθωσης.

Στις περισσότερες περιπτώσεις η εκμίσθωση, αντί της πωλήσεως, είχε προκριθεί ως μέσο περιορισμού του ανταγωνισμού. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται καλύτερα ο έλεγχος της αγοράς, και αποφεύγεται η δευτερογενής αγορά μεταχειρισμένων μηχανημάτων.

Την ίδια εποχή στις Η.Π.Α. πολύ γνωστή εταιρεία, η 'BELL TELEPHONE CO' δραστηριοποιείται στον τομέα της μίσθωσης τηλεφώνων.

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα ώθηση στην ανάπτυξη του θεσμού έδωσε η εμφάνιση του αυτοκινήτου. Η σύγχρονη φάση του LEASING χρονολογείται από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια.

Ορόσημο θεωρείται η ίδρυση στις Η.Π.Α. από τον HENDRY SCHONFELD το 1952, της εταιρείας UNITED STATES CORPORATION με κεφάλαιο 20.000 δολάρια και δάνειο από την BANK OF AMERICA 500.000 δολαρίων.

Η εταιρεία αυτή που σήμερα έχει μετονομασθεί σε UNITED STATES LEASING INTERNATIONAL INC. είναι η μεγαλύτερη, στον κόσμο, ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικών μισθώσεων, δηλαδή μη συνδεδεμένη με χρηματοδοτικούς οργανισμούς ή βιομηχανικές επιχειρήσεις.

Από τότε η εξέλιξη του θεσμού αυτού στις Η.Π.Α. υπήρξε θεαματική. Το παράδειγμα του SCHONFELD το ακολούθησαν πολύ σύντομα μεγάλες βιομηχανικές επιχειρήσεις κεφαλαιουχικών αγαθών, που χρησιμοποιούν το LEASING σαν εναλλακτική μέθοδο διάθεσης προϊόντων τους.

Η ταχύτερη ανάπτυξη των εργασιών χρηματοδοτικής μίσθωσης στις ΗΠΑ, μπορεί να αποδοθεί στους εξής λόγους:

ΠΡΩΤΟΝ: Η χρηματοδοτική μίσθωση έντονα, ιδιαίτερα στα πρώτα στάδια, ως μέσο προωθήσεως των πωλήσεων, με το να δίνει τη δυνατότητα της χρησιμοποίησεως ενός πάγιου στοιχείου, χωρίς την ανάγκη της άμεσης εκμεταλλεύσεως του αντίστοιχου τμήματος.

ΔΕΥΤΕΡΟΝ: Πρόσφερε ένα σημαντικό φορολογικό πλεονέκτημα για το μισθωτή, δεδομένου ότι η αναγνωριζόμενη από την φορολογία περίοδος αποσβέσεως, ήταν πάντοτε μεγαλύτερη από την περίοδο εκμισθώσεως του πάγιου στοιχείου, κατά τα οποία τα καταβαλλόμενα μισθώματα αναγνωρίζονταν φυσικά ως εκπεστέα από το φόρο εισοδήματος.

ΤΡΙΤΟΝ: Η μη θέσπιση υποχρεώσεως, τουλάχιστον μέχρι πρόσφατα να εμφανίζεται το μισθωμένο πάγιο στοιχείο, στον ισολογισμό του μισθωτή (με αντίστοιχη

εμφάνιση του συνόλου των μισθωμάτων στο παθητικό) είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της δανειοληπτικής ικανότητας τους.

Η διεθνοποίηση του θεσμού, άρχισε μια δεκαετία περίπου μετά την πρώτη του εμφάνιση στις ΗΠΑ.

Η διεθνοποίηση αυτού του θεσμού, τη δεκαετία του 1960 έλαβε δυο μορφές:

Πρώτον τη δημιουργία εξαρτημάτων εταιρειών χρηματοδοτικής μισθώσεως σε άλλες χώρες, κυρίως από αμερικάνικες και αγγλικές εταιρείες, συνήθως όμως με τοπική συμμετοχή, και

Δεύτερον την ανάληψη εργασιών χρηματοδοτικής μισθώσεως σε τρίτες χώρες, κυρίως πάλι από αμερικάνικες και αγγλικές εταιρείες.

Προς τα τέλη της δεκαετίας του 1970 οι επενδύσεις που καλύπτονται στις ΗΠΑ μέσω χρηματοδοτικής μισθώσεως ήταν κατά 25 φορές μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με εκδόσεις μετοχών, και κατά το 2/3 μεγαλύτερες από εκείνες που καλύπτονταν με ομολογιακές εκδόσεις, ενώ πιστεύεται ότι άνω του 15% των νέων τότε επενδύσεων σε εξοπλισμό, και μηχανήματα πραγματοποιήθηκαν με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μισθώσεως, σε αντιδιαστολή με την απλή μίσθωση, δημιουργούν μια σχέση μεταξύ εκμισθωτή και μισθωτή που έχει κοινά οικονομικά χαρακτηριστικά με τη σχέση δανειστού- δανειολήπτη.

Αυτά τα κύρια χαρακτηριστικά είναι:

-Επιλογή (σχετικά με τις τεχνικές προδιαγραφές, την τιμή, το χρόνο παραδόσεως κ.λ.π.) του πάγιου στοιχείου από τον μέλλοντα μισθωτή.

-Διάρκεια εκμισθώσεως σχετική με την πιθανή διάρκεια, ζωής του πάγιου στοιχείου και

-Ανάληψη από τον μισθωτή όλων των κινδύνων που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία του πάγιου στοιχείου (λειτουργία, φόροι, ασφάλεια, φθορά, καταστροφή κ.λ.π.).

Οι πιο σημαντικές εξελίξεις στον τομέα της χρηματοδοτικής μισθώσεως, από την άποψη της τεχνικής που εφαρμόζεται είναι η χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων, πολλής μεγάλης αξίας κατά μονάδα (BIG TICKET LEASING) και η μεγάλη διάρκεια του χρόνου εκμισθώσεως.

Τα τελευταία χρόνια έχουν αναφερθεί εργασίες χρηματοδοτικής μίσθωσης, που αφορούν πάγια των οποίων η αξία υπερβαίνει κατά μονάδα το ποσό των 100 εκατομμυρίων δολαρίων.

Οι περιπτώσεις αυτές αναφέρονται στην εκμίσθωση διυλιστηρίων βιομηχανικών μονάδων και μέσων μαζικής μεταφοράς.

Οι εκμισθώσεις πάγιων στοιχείων μεγάλης αξίας συνήθως παίρνουν την μορφή των - κοινοπρακτικών εκμισθώσεων- (SYNDICATED LEASING), στις οποίες συμμετέχουν περισσότεροι εκμισθωτές.

Αυτή η τεχνική είναι ανάλογη εκείνης των κοινοπρακτικών δανείων (SYNDICATED LOANS).

Σχετικά με το χρόνο εκμισθώσεως, παρατηρείται μια τάση μεγάλης επιμηκύνσεως της διάρκειας της.

Δηλαδή, ενώ στις αρχές της δεκαετίας του 1970 η περίοδος της εκμισθώσεως σπάνια υπερέβαινε τα πέντε χρόνια, σήμερα αναφέρεται όλο και πιο συχνά περίοδος μισθώσεως που φτάνει τα δώδεκα και δεκαπέντε χρόνια.

Στη συνέχεια άρχισε να διαφαίνεται μια τάση εξειδικεύσεως στον κλάδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

Στη δεκαετία του 1980 έγινε εφικτό αυτό το γεγονός και δημιουργήθηκαν σε μεγαλύτερη κλίμακα εξειδικευμένες εταιρείες χρηματοδοτικής μισθώσεως, των οποίων οι εργασίες καλύπτουν ορισμένους κλάδους.

Στην Ευρώπη μεταφυτεύθηκε το LEASING από τις Η.Π.Α. στις αρχές της δεκαετίας του 1960. Τα πρώτα βήματα ήταν διστακτικά, αλλά κατά την δεκαετία του 1980 ο ρυθμός ανάπτυξης ήταν πολύ ταχύτερος σε σύγκριση με εκείνον των Η.Π.Α., γιατί οι επενδυτές αναγνώρισαν τα σοβαρά πλεονεκτήματα του θεσμού.

3.2 Η ΤΕΧΝΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

3.2.1 ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

- Η άμεση μίσθωση (DIRECT LEASING)
- Η χρηματοδοτική μίσθωση

- Η πώληση- μίσθωση (LEASEBACK)
- Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων
- Η χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας (BIG TICKET LEASING)
- Το διασυνοριακό LEASING (CROSS BORDER LEASING)
- Η συμμετοχική μίσθωση (LEVERAGED LEASING)

Η χρηματοδοτική μίσθωση αποτελεί μια τεχνική, η οποία επιτρέπει σε μια οικονομική μονάδα (του μισθωτή) να αποκτήσει την οικονομική χρήση ενός παγίου στοιχείου (κινητού ή ακινήτου), για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Τα κύρια χαρακτηριστικά της τεχνικής αυτής είναι:

- Ο εκμισθωτής αναπτύσσει αποκλειστικά, ή τουλάχιστον κατά κύριο λόγο τη δραστηριότητά του στον τομέα των χρηματοδοτικών μισθώσεων.
- Η επιλογή του παγίου στοιχείου, σχετικά με τις τεχνικές προδιαγραφές, τιμή, χρόνο παραδόσεως κ.λ.π. γίνεται από το μέλλοντα μισθωτή.
- Η διάρκεια της συμβάσεως συνδέεται με την οικονομική διάρκεια ζωής του εκμισθούμενου πάγιου στοιχείου.
- Τα μισθώματα, κατά τη διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως, καλύπτουν την αξία κτήσεως του παγίου στοιχείου, πλέον των τόκων και των άλλων εξόδων του εκμισθωτή.
- Η σύμβαση εκμισθώσεως δεν μπορεί να καταγγελθεί, κατά τη διάρκεια της, από κανένα από τα δύο μέρη.
- Όλοι οι κίνδυνοι και οι δαπάνες που συνδέονται με την ιδιοκτησία του παγίου στοιχείου (λειτουργία, φόροι, ασφάλεια, φθορά, καταστροφή κ.λ.π.) αναλαμβάνονται από τον μισθωτή.
- Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα, βάσει σχετικής ρήτηρας να αποκτήσει το πάγιο στοιχείο στο τέλος της μισθώσεως, έναντι προκαθορισμένου αντιτίμου.

ΑΜΕΣΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (DIRECT LEASING):

Πρόδρομος της χρηματοδοτικής μισθώσεως, θα πρέπει να θεωρηθεί η άμεση μίσθωση (DIRECT LEASING). Στην περίπτωση αυτή η σχέση είναι διμερής, δηλαδή υπεισέρχεται

μόνο ο εκμισθωτής- κατασκευαστής του παγίου στοιχείου και ο μισθωτής. Χαρακτηριστικά της άμεσης μισθώσεως, είναι η τυποποίηση του μισθούμενου πάγιου στοιχείου, η γενικά σύντομη διάρκεια της μισθώσεως (συνήθως 12 μήνες) με δυνατότητα ανανεώσεως, η δυνατότητα ακυρώσεως της μισθώσεως μετά από σύντομη προειδοποίηση από τον μισθωτή και τέλος η ανάληψη του κίνδυνου 'οικονομικής απαξιώσεως' από τον εκμισθωτή.

Συνήθως ο εκμισθωτής αναλαμβάνει την τεχνική συντήρηση του παγίου στοιχείου (π.χ. στην περίπτωση των ηλεκτρονικών υπολογιστών και μηχανών γραφείου), αλλά υπάρχουν και περιπτώσεις που την υποχρέωση αυτή την αναλαμβάνει ο μισθωτής (π.χ. στην περίπτωση των φορτηγών αυτοκινήτων).

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ:

Αντίθετα, στη χρηματοδοτική μίσθωση η σχέση είναι τριμερής και περιλαμβάνει τον κατασκευαστή του παγίου στοιχείου, την ανεξάρτητη εταιρεία χρηματοδοτικής μισθώσεως που είναι ο εκμισθωτής και τον μισθωτή που χρησιμοποιεί το πάγιο στοιχείο στη διαδικασία της οικονομικής δραστηριότητας.

Οι μεγάλες εταιρείες φορτηγών, επιβατικών αυτοκινήτων και τρακτέρ, έχουν δημιουργήσει τις δικές του εταιρείες χρηματοδοτικής μισθώσεως για την προώθηση των πωλήσεων. Η πρακτική αυτή θα πρέπει να θεωρηθεί ως άμεση μίσθωση, παρ' όλο που παρεμβάλλεται η εταιρεία χρηματοδοτικής μισθώσεως, γιατί το αντικείμενο της συναλλαγής είναι κυρίως εμπορικό (προώθηση πωλήσεως) και όχι χρηματοδοτικό.

Κύριο προσδιοριστικό στοιχείο, για να χαρακτηριστεί μια μίσθωση ως άμεση, είναι η υπερίσχυση της 'εμπορικής' επί της 'χρηματοδοτικής' πλευράς. Πράγματι η άμεση μίσθωση χρησιμοποιείται κυρίως, αλλά όχι αποκλειστικά, από τους κατασκευαστές ηλεκτρονικών διερευνητών, μηχανών γραφείου και αυτοκινήτων.

ΠΩΛΗΣΗ-ΜΙΣΘΩΣΗ (SALE AND LEASE BACK):

Κατά την πώληση – μίσθωση (SALE AND LEASE BACK) μια οικονομική μονάδα πουλάει ένα πάγιο στοιχείο, το οποίο της ανήκει και στη συνέχεια ο αγοραστής της, το εκμισθώνει. Η συναλλαγή αυτή, αποτελεί ουσιαστικά χρηματο - οικονομική τεχνική που αποσκοπεί στην εξυγίανση της επιχειρήσεως, με την επανασύσταση απολεσθέντος

κεφαλαίου κινήσεως, που θεωρείται απαραίτητη για τη διερεύνηση της οικονομικής δραστηριότητας της επιχειρήσεως. Δηλαδή, ενώ η κλασική μορφή της χρηματοδοτικής μισθώσεως χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση νέων επενδύσεων, η πώληση μίσθωση έχει ως αποτέλεσμα τη ρευστοποίηση ήδη πραγματοποιηθείσες επενδύσεως.

Η τεχνική αυτή χρησιμοποιείται συνήθως αν όχι αποκλειστικά, στον τομέα των εμπορικών και βιομηχανικών ακινήτων. Ένα παράδειγμα που αν το εξακριβώνει το παραπάνω είναι το ακόλουθο:

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:

Μια βιομηχανική επιχείρηση που έκτισε μια αποθήκη η οποία κόστισε 30.000 ευρώ. Η επένδυση αυτή χρηματοδοτήθηκε από ίδια διαθέσιμα της επιχειρήσεως (αύξηση κεφαλαίου, μη διανεμηθέντα κέρδη, αποσβέσεις). Αν τώρα η επιχείρηση αυτή πουλήσει την αποθήκη και στη συνέχεια τη μισθώσει από τον αγοραστή, πετυχαίνει την απελευθέρωση του ποσού των 30.000 ευρώ το οποίο μπορεί να χρησιμοποιήσει για την ανάπτυξη της δραστηριότητας της, ενώ του εκμισθωτή περιέχεται η υπολειμματική αξία του παγίου στοιχείου.

Αν αντίθετα η επιχείρηση χρησιμοποίησε την ανορθόδοξη μέθοδο να χρηματοδοτήσει την ανέγερση της αποθήκης μειώνοντας το κεφάλαιο κινήσεως, τότε η μέθοδος της πώλησεως μισθώσεως επιτρέπει την επανασύσταση του κεφαλαίου κινήσεως, πράγμα που έχει ως αποτέλεσμα την οικονομική εξυγίανση της επιχειρήσεως.

Η περίοδος της μισθώσεως για τα εμπορικά και βιομηχανικά ακίνητα συχνά κυμαίνεται στα 20-30 χρόνια. Η πώληση- μίσθωση θεωρείται γενικά ως μια ασφαλής μακροχρόνια τοποθέτηση κεφαλαίων με ικανοποιητική απόδοση. Στο γεγονός αυτό οφείλεται ότι πολύ συχνά ο αγοραστής- εκμισθωτής δεν είναι εταιρεία χρηματοδοτικής μισθώσεως αλλά ασφαλιστική εταιρεία ή χρηματοδοτική εταιρεία.

Δηλαδή εταιρείες που από τη φύση των εργασιών τους έχουν σημαντικά ρευστά διαθέσιμα για μακροχρόνια επένδυση.

Μια δυσχέρεια στην εφαρμογή του SALE AND LEASE BACK είναι η εύρεση μιας κοινά αποδεκτής βάσης για την εκτίμηση της τρέχουσας αξίας του εξοπλισμού. Η δυσχέρεια αυτή παρακάμπτεται από τη λειτουργία μιας αποτελεσματικής αγοράς μεταχειρισμένων ειδών της κατηγορίας στην οποία ανήκει το μίσθιο, στα πλαίσια της

οποίας διαμορφώνεται αντιπροσωπευτική τιμή με βάση το νόμο της προσφοράς και της ζήτησης. Βέβαια, πέρα από αυτό, η συμφωνημένη τιμή του αντικειμένου της πώλησης και επανεκμίσθωσης πρέπει να βρίσκεται μέσα στα, κατά την εκτίμηση του εκμισθωτή, όρια της πιστοληπτικής ικανότητας του μισθωτή.

Ένα άλλο πρόβλημα που συνδέεται με αυτό το είδος LEASING είναι η πιθανότητα να έχει επιβαρυνθεί το μίσθιο, λόγω της μακρόχρονης παραμονής πριν από τη μίσθωση στην κατοχή του μισθωτή, με δικαιώματα και βάρη υπέρ τρίτων (εκμίσθωση, υποθήκη κ.τ.λ.). Γι' αυτό το λόγο πρέπει να ελέγχεται η φερεγγυότητα του μισθωτή με αυστηρότερα κριτήρια.

Το SALE AND LEASE BACK έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για πολλές ελληνικές μεταποιητικές επιχειρήσεις, των οποίων η χρηματο - οικονομική κατάσταση σε μεγάλο βαθμό πάσχει από υπερπαγιοποίηση του ενεργητικού, λόγω χρηματοδότησης της αγοράς πάγιων στοιχείων με βραχυπρόθεσμα δάνεια και των οποίων η εξάρτηση από τον τραπεζικό δανεισμό σε αρκετές περιπτώσεις έχει ξεπεράσει τα θεωρούμενα ως εύλογα επίπεδα.

Πολλές φορές η προσφυγή στο SALE AND LEASE BACK έχει σαν σκοπό την ολική ή μερική ρευστοποίηση των αποθεμάτων των προϊόντων μιας επιχείρησης.

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:

Η χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων παρουσιάζει ουσιαστικές διαφορές από την χρηματοδοτική μίσθωση κινητών, οι οποίες οφείλονται στη διαφορετική φύση του παγίου στοιχείου, που αποτελεί το αντικείμενο της πράξης. Δηλαδή, ενώ στην περίπτωση των κινητών, ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά της χρηματοδοτικής μισθώσεως είναι η συσχέτιση της διάρκειας της συμβάσεως με την οικονομική ζωή του παγίου στοιχείου, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μισθώσεως ακινήτων η κατάσταση είναι εντελώς διαφορετική.

Συγκεκριμένα είναι πιθανό, ως αποτέλεσμα της νομισματικής διαβρώσεως, η αξία του ακινήτου να αυξάνεται με την πάροδο του χρόνου, εξ' άλλου και η δυνατότητα εκμεταλλεύσεως και αποδόσεως του ακινήτου είναι συχνά πολύ μεγαλύτερη από τη διάρκεια της εκμισθώσεως.

Οι σημαντικές ιδιομορφίες που χαρακτηρίζουν τη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, συνεπάγεται ότι η εργασία αυτή διεξάγεται συνήθως από εξειδικευμένες εταιρείες χρηματοδοτικής μισθώσεως που ασχολούνται μόνο μ' αυτόν τον κλάδο.

Συνοψίζοντας, οι κυριότερες από αυτές τις ιδιομορφίες είναι: πολύ μεγάλη διάρκεια εκμισθώσεως, ενδεχόμενη σημαντική αύξηση της αξίας του εκμισθούμενου στοιχείου, σημαντική υπολειμματική αξία (του γηπέδου) που δεν είναι εύκολο να προσδιοριστεί από πριν, και αυξημένος κίνδυνος για τον εκμισθωτή γιατί το μισθωμένο ακίνητο δεν μπορεί φυσικά να μετακινηθεί.

Δηλαδή, ενώ υπό ομαλές συνθήκες η αξία του εκμισθωμένου ακινήτου θα παρουσίαζε ανατιμητική τάση, υπάρχουν περιπτώσεις που συνέβη ακριβώς το αντίθετο. Θα πρέπει να αναφερθεί μια περίπτωση που η χρηματοδοτική εκμίσθωση ακινήτων, έχει πολλές ομοιότητες με την εκμίσθωση κινητών. Συγκεκριμένα, όταν το κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο μισθωμένο για ορισμένο χρονικό διάστημα, τότε η διάρκεια της οικονομικής ζωής του κτιρίου που αποτελεί το αντικείμενο της εκμισθώσεως, είναι σαφώς καθορισμένη και, κατά αντιστοιχία και η διάρκεια της εκμισθώσεως είναι καθορισμένη, ενώ η υπολειμματική αξία του εκμισθωμένου πάγιου στοιχείου είναι μηδέν.

Οι ειδικές σχέσεις μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή, στην περίπτωση των ακινήτων, μπορούν να συνοψισθούν ως εξής: η εταιρεία χρηματοδοτικής μισθώσεως αναλαμβάνει να κατασκευάσει σύμφωνα με τις προδιαγραφές του μελλοντικού μισθωτού ή να αγοράσει σύμφωνα με τις υποδείξεις του τελευταίου, ακίνητο το οποίο εκμισθώνει για προκαθορισμένη διάρκεια, δίνοντας όμως στον μισθωτή την δυνατότητα να το αγοράσει όταν λήξει η σύμβαση εκμισθώσεως, σε μια προκαθορισμένη ή καθορισμένη – βάσει ορισμένης διαδικασίας- αξία. Φυσικά όλα τα έξοδα συντηρήσεως, φόροι, τέλη κ.λ.π. βαρύνουν τον μισθωτή.

Η διάρκεια της εκμισθώσεως κυμαίνεται από 10 έως 25 ή και 30, ακόμη χρόνια. Μέσα στην περίοδο αυτή γίνεται η πλήρης απόσβεση της αξίας των κατασκευαστών, οπότε η υπολειμματική αξία θα αποτελείται κυρίως από το γήπεδο.

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΜΕΓΑΛΗΣ ΑΞΙΑΣ (BIG TICKET LEASING):

Πρόκειται για συμβάσεις LEASING πολύ μεγάλου ποσού που αφορούν μεγάλα έργα, όπως εξέδρες πετρελαίων, δορυφορικές εγκαταστάσεις, πλοία, αεροπλάνα, σιδηροδρόμους.

Σ' αυτού του είδους LEASING οι κίνδυνοι είναι ιδιαίτερα αυξημένοι, γιατί λόγω του μεγάλου χρόνου κατασκευής του μισθίου μπορεί να υπάρξουν αποκλίσεις έναντι των συμφωνηθέντων ως προς το χρόνο παράδοσης, την τιμή κ.τ.λ.

Για τον επιμερισμό των κινδύνων αλλά και λόγω της δυσκολίας εξεύρεσης χρηματοδοτικών πόρων τόσο μεγάλου ύψους από ένα μόνο φορέα, συγκροτούνται κοινοπραξίες πολλών εταιρειών.

ΔΙΑΣΥΝΟΡΙΑΚΟ LEASING (CROSS BORDER LEASING):

Συστατικό στοιχείο αυτής της μορφής του LEASING είναι ότι δύο τουλάχιστον από τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το κέντρο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων τους σε διαφορετικές χώρες. Το διασυνοριακό LEASING συνδέεται με πρόσθετους κινδύνους για τον εκμισθωτή:

- α) Το συναλλαγματικό κίνδυνο που συνίσταται στη διακύμανση των συναλλαγματικών ισοτιμιών και ειδικότερα του νομίσματος στο οποίο εκφράζονται τα μισθώματα έναντι του εθνικού νομίσματος της χώρας του εκμισθωτή.
- β) Τον κίνδυνο μεταβολών του νομικού καθεστώτος στη χώρα του μισθωτή που μπορούν να χειροτερεύσουν τη νομική θέση του εκμισθωτή, π.χ. να δυσχεράνουν την αφαίρεση του μισθίου από την κατοχή του μισθωτή, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης υποχρεώσεων του.

Ένας τρόπος αντιμετώπισης των κινδύνων είναι η ίδρυση υποκαταστημάτων των εταιρειών LEASING στις χώρες με τις οποίες συνεργάζονται.

Ένα βασικό πλεονέκτημα του διασυνοριακού LEASING είναι ότι επιτυγχάνεται η αξιοποίηση των διαφορών στα καθεστάτα φορολογικής μεταχείρισης των επενδυτικών αγαθών των διαφόρων χωρών υπέρ των συμβαλλομένων. Ωστόσο, σημαντική ώθηση σε αυτή τη μορφή LEASING είναι η απελευθέρωση της κυκλοφορίας των προϊόντων και τραπεζικών υπηρεσιών, στα πλαίσια της ενιαίας κοινοτικής αγοράς

ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ (LEVERAGED LEASING):

Μια ενδιαφέρουσα τεχνική η οποία πρόσφατα αναπτύχθηκε, ιδίως σε σχέση με τη χρηματοδοτική μίσθωση παγίων στοιχείων μεγάλης αξίας (BIG TICKET LEASING), είναι η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση (LEVERAGED LEASING).

Η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση περιλαμβάνει τέσσερα μέρη: τον προμηθευτή του παγίου στοιχείου, το μισθωτή, τον εκμισθωτή και το μακροπρόθεσμο δανειστή.

Ο εκμισθωτής αγοράζει το πάγιο στοιχείο, καταβάλλοντας μέρος μόνο της αξίας του (συνήθως 20- 40%).

Το υπόλοιπο ποσό καλύπτεται με μακροπρόθεσμο δανεισμό, χωρίς όμως οι μακροπρόθεσμοι δανειστές να έχουν το δικαίωμα να στραφούν κατά της εταιρείας χρηματοδοτικής μισθώσεως. Δηλαδή, οι δανειστές συμφωνούν να ικανοποιηθούν αποκλειστικά από τα μισθώματα, και σε περίπτωση οικονομικής αδυναμίας του μισθωτή, από την εκποίηση του παγίου στοιχείου.

Παράλληλα ο δανειολήπτης- εκμισθωτής δεν έχει την υποχρέωση να εξοφλήσει το δάνειο στην περίπτωση αφερεγγυότητας του μισθωτή.

Το επιτόκιο δανεισμού στην περίπτωση αυτή αποτελεί συνάρτηση της δανειοληπτικής ικανότητας, όχι φυσικά του δανειολήπτη- εκμισθωτή αλλά του μισθωτή. Οι μακροπρόθεσμοι δανειστές είναι συνήθως Τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, ασφαλιστικά ταμεία και άλλοι οργανισμοί που διαθέτουν σημαντικά διαθέσιμα για μακροπρόθεσμη τοποθέτηση.

Τη συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση την χρησιμοποίησε για πρώτη φορά το 1963, η UNITED STATEW LEASING INTERNATIONAL. Οι πρώτες εφαρμογές της μεθόδου αυτής έγιναν στους σιδηροδρόμους και κατόπιν στις αεροπορικές εταιρείες. Υπό αυτές τις συνθήκες, η συμμετοχική χρηματοδοτική μίσθωση αποτελούσε τη μόνη δυνατότητα αυτών των κλάδων να προσφύγουν στην κεφαλαιαγορά, για μεσο- μακροπρόθεσμα κεφαλαία, με σταθερό επιτόκιο, για την ολική χρηματοδότηση παγίων στοιχείων και με κόστος συνήθως χαμηλότερο από αυτό που θα κατέβαλλαν αν προσέφευγαν απ' ευθείας στην κεφαλαιαγορά για μεσο- μακροπρόθεσμο δανεισμό.

3.2.2 ΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ

Ο κύριος οικονομικός όρος σε μια χρηματοδοτική μίσθωση είναι το μίσθωμα. Γενικός κανόνας είναι ότι το μίσθωμα υπολογίζεται κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να καλύπτεται κατά τη διάρκεια της μισθώσεως, το κόστος του παγίου στοιχείου, πλέον οι τόκοι, οι λοιπές δαπάνες και το κέρδος του εκμισθωτή.

Το μίσθωμα καταβάλλεται συνήθως κατά τρίμηνο ή εξάμηνο και πάντοτε στην αρχή της περιόδου. Στα πρώτα χρόνια που έκανε την εμφάνιση της η χρηματοδοτική μίσθωση είχε επικρατήσει η μηνιαία καταβολή των μισθωμάτων, ο μεγάλος όγκος της εργασίας, όμως που συνεπάγεται η μηνιαία καταβολή έκανε τις περισσότερες εταιρείες χρηματοδοτικής μισθώσεως να συνομολογούν τριμηνιαίες ή εξαμηνιαίες καταβολές ή ακριβέστερα, προκαταβολές.

Μολονότι, το ποσό του μισθώματος είναι το ίδιο για κάθε περίοδο καταβολής, είναι αυτονόητο ότι το ποσό αυτό αποτελείται από δύο μέρη: το επιτόκιο και την επιστροφή του κεφαλαίου, δηλαδή του κόστους κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου. Με δεδομένο το επιτόκιο και το κόστος κτήσεως του παγίου στοιχείου, καταρτίζεται ένας πίνακας, ο οποίος είναι παρεμφερής με τον τοκοχρεωλυτικό πίνακα εξυπηρετήσεως, ενός μεσοπρόθεσμου δανείου και ο οποίος δείχνει, για κάθε περίοδο, το μίσθωμα και την ανάλυση του σε τόκο και επιστροφή του κόστους κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

<u>Εξάμηνα</u>	<u>Μίσθωμα</u>	<u>Επιστροφή κόστους κτήσεως παγίου</u>	<u>Τόκος</u>	<u>Υπόλοιπο</u>
1	147.950	147.950	-	852.050
2	147.950	62.745	82.205	789.305
3	147.950	69.020	78.930	720.285
4	147.950	75.921	72.029	644.364
5	147.950	83.514	64.436	560.850

6	147.950	91.865	56.085	468.985
7	147.950	101.052	46.898	367.933
8	147.950	111.157	36.793	256.776
9	147.950	122.272	25.678	134.504
10	147.950	134.504	13.446	-
Σύνολο	1.479.500	1.000.000	479.500	-

Με την εξαίρεση του πρώτου εξαμήνου, όπου δεν υπάρχει τόκος, γιατί το μίσθωμα προκαταβάλλεται στην αρχή της περιόδου εκμισθώσεως, το μίσθωμα αποτελείται κατά το μεγαλύτερο μέρος από τόκους ενώ όσο προχωρεί η περίοδος εκμισθώσεως, η επιστροφή του κεφαλαίου (δηλαδή του κόστους κτήσεως του παγίου) αποτελεί όλο και μεγαλύτερο ποσοστό του μισθώματος (ΒΛΕΠΕ ΠΙΝΑΚΑΣ 1).

Μολονότι στις περισσότερες περιπτώσεις τα μισθώματα είναι ίσα κατά την περίοδο της μισθώσεως, είναι δυνατόν λόγω της ιδιομορφίας του εκμισθωμένου παγίου στοιχείου (η απόδοση του για τον μισθωτή δεν αρχίζει αμέσως) ή λόγω των προβλημάτων ρευστότητας που πιθανόν να έχει ο μισθωτής κατά τα πρώτα έτη της μισθώσεως να συμφωνηθεί κλίμακα μισθωμάτων με αύξουσα τάση, ή ακόμη συνηθέστερο να δοθεί κάποια περίοδος χάριτος πριν αρχίσει η καταβολή των μισθωμάτων (ΒΛΕΠΕ ΠΙΝΑΚΑΣ 2).

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

<u>Εξάμηνα</u>	<u>Μίσθωμα</u>	<u>Επιστροφή κόστους κτήσεως παγίου</u>	<u>Τόκος</u>	<u>Υπόλοιπο</u>
1	-	-	100.000	1.100.000

2	-	-	110.000	1.210.000
3	-	-	121.000	1.331.000
4	-	-	133.100	1.464.100
5	305.607	305.607	-	1.158.493
6	305.607	189.758	115.849	968.735
7	305.607	208.734	96.873	706.001
8	305.607	229.607	76.000	530.001
9	305.607	252.568	53.039	277.826
10	305.607	277.826	27.781	-
Σύνολο	1.833.642	1.464.100	833.642	-

Στις περισσότερες συμβάσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως, το επιτόκιο βάσει του οποίου υπολογίζεται το μίσθωμα παραμένει σταθερό για όλη την περίοδο της εκμισθώσεως. Είναι όμως δυνατόν ιδίως σε περιόδους σχετικής νομισματικής αστάθειας να προβλεφθεί κυμαινόμενο επιτόκιο, το οποίο να εξαρτάται από το προεξοφλητικό επιτόκιο της Κεντρικής Τράπεζας, ή το ενδοτραπεζικό επιτόκιο δανεισμού σε ευρωνομίσματα του Λονδίνου ή με το PRIME RATE των αμερικανικών τραπεζών κ.λ.π. (ΒΛΕΠΕ ΠΙΝΑΚΑΣ 3).

ΠΙΝΑΚΑΣ 3

<u>Εξάμηνα</u>	<u>Μίσθωμα</u>	<u>Επιστροφή κόστους κτήσεως παγίου</u>	<u>Τόκος</u>	<u>Υπόλοιπο</u>	<u>Επιτόκιο</u>
1	142.954	142.954	-	857.046	18%
2	142.954	65.820	85.205	791.226	18%
3	142.954	71.744	78.930	719.482	18%

4	142.954	78.201	72.020	641.281	18%
5	142.954	85.239	64.436	556.042	20%
7	146.682	100.186	46.898	364.774	20%
8	146.682	110.204	36.793	254.574	20%
9	146.682	121.225	25.678	133.349	22%
10	148.017	133.349	13.446	-	22%
Σύνολο	1.449.515	1.000.000	479.491		-

Υπάρχουν όμως περιπτώσεις που τα μισθώματα, κατά την περίοδο της εκμισθώσεως, καλύπτουν μέρος του κόστους κτήσεως. Η πρακτική αυτή εφαρμόζεται στις ακόλουθες κυρίως περιπτώσεις:

α) Υπάρχει μια αγορά για μεταχειρισμένα πάγια αυτής της κατηγορίας.

β) Η διάρκεια της οικονομικής ζωής του πάγιου είναι πολύ μεγάλη και υπερβαίνει την περίοδο εκμισθώσεως. Φορτηγά, αυτοκίνητα, πλοία και αεροπλάνα περιλαμβάνονται σ' αυτή την κατηγορία.

γ) Ο εκμισθωτής έχει συνάψει συμφωνία με τον κατασκευαστή για την αγορά του παγίου από το δεύτερο σε προσυμφωνημένη τιμή στο τέλος της περιόδου εκμισθώσεως.

Η διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως αποτελεί τον άλλον κύριο οικονομικό όρο της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Η διάρκεια αυτή εξαρτάται κυρίως από τη διάρκεια της οικονομικής ζωής του εκμισθωμένου πάγιου στοιχείου. Μολονότι δεν μπορεί να δοθεί γενικός κανόνας περιόδου εκμισθώσεως που ισούται περίπου προς το 75% της διάρκειας της οικονομικής ζωής του πάγιου στοιχείου θεωρείται ως κανονική.

Η διάρκεια της περιόδου εκμισθώσεως σπάνια είναι μικρότερη από τρία χρόνια, ενώ για τα περισσότερα είδη μηχανικού εξοπλισμού, ηλεκτρονικούς υπολογιστές, γεωργικά μηχανήματα και φορτηγά αυτοκίνητα κυμαίνεται γύρω στα πέντε χρόνια. Τα μεγάλα εργοστασιακά συγκροτήματα, για πλοία και αεροπλάνα, περίοδος μέχρι δέκα χρόνια και σε ορισμένες περιπτώσεις μέχρι δεκαπέντε είναι αρκετά συνηθισμένη.

Τέλος, για σιδηροδρομικά βαγόνια η περίοδος εκμισθώσεως έχει φτάσει στο παρελθόν μέχρι και είκοσι χρόνια.

Μετά τη λήξη της κυρίας περιόδου εκμισθώσεως, ο μισθωτής συνήθως διατηρεί το δικαίωμα παρατάσεως της μισθώσεως για απροσδιόριστο χρονικό διάστημα με πολύ χαμηλό μίσθωμα. Το χρονικό διάστημα για το οποίο θα κάνει χρήση του δικαιώματος αυτού ο μισθωτής, εξαρτάται από την οικονομική απόδοση που έχει γι' αυτόν η συνέχιση της χρησιμοποίησεως του μισθωμένου πάγιου στοιχείου.

Ο εκμισθωτής από την άλλη πλευρά, έχει ήδη επανεισπράξει το κόστος κτήσεως του παγίου στοιχείου και τους τόκους και, συνεπώς συμφέρον του είναι να παραταθεί η μίσθωση, έστω και με πολύ χαμηλό μίσθωμα, το οποίο συχνά δεν υπερβαίνει το 1- 2% ετησίως του αρχικού κόστους κτήσεως του παγίου.

Αν ο μισθωτής δεν κάνει χρήση αυτού του δικαιώματος, το πάγιο στοιχείο επιστρέφεται στον εκμισθωτή, ο οποίος ανάλογα με την περίπτωση το ξαναεκμισθώνει και το εκποιεί ως πάγιο στοιχείο ή ως παλιοσίδερα.

Συχνά όμως, ο εκμισθωτής αναθέτει στον μισθωτή, με ειδική συμφωνία, την πώληση του πάγιου στοιχείου και του αποδίδει με τη μορφή προμήθειας, ένα μεγάλο μέρος του προϊόντος της πωλήσεως.

Η προμήθεια αυτή συχνά υπερβαίνει το 50% του προϊόντος της εκποιήσεως.

3.3 ΛΗΨΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

3.3.1 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΓΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗ ΜΙΣΘΩΣΗ

Η διαδικασία πραγματοποιήσεως της επενδυτικής αποφάσεως της επιχειρήσεως θα πρέπει να χωρισθεί σε δύο στάδια.

Το πρώτο αφορά την απόφαση επενδύσεως και εκσυγχρονισμού των παραγωγικών εγκαταστάσεων της επιχειρήσεως και το δεύτερο στάδιο αναφέρεται στην επιλογή του τρόπου χρηματοδότησεως της επενδύσεως που έχει ήδη αποφασιστεί.

Η σχετική απόφαση είναι καθαρά χρηματοοικονομική και υπεισέρχεται, όπως είναι φυσικό όλοι εκείνοι οι παράγοντες που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της επιχειρήσεως.

Σε συνοπτική μορφή οι τρόποι χρηματοδότησεως ενός επενδυτικού προγράμματος είναι οι εξής:

- α) Αύξηση ιδίων κεφαλαίων.
- β) Αυτοχρηματοδότηση (μη διανεμόμενα κέρδη).
- γ) Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός.
- δ) Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός.
- ε) Πιστώσεις προμηθευτών.
- στ) Ομολογιακό.
- ζ) Χρηματοδοτική μίσθωση.

Στο στάδιο αυτό της επιλογής του τρόπου χρηματοδότησεως της επενδύσεως παρουσιάζεται και το πρόβλημα του κατά πόσο το νέο πάγιο περιουσιακό στοιχείο (κτίρια, μηχανήματα κ.λ.π.) θα αγορασθεί με τη μέθοδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Η σχετική απόφαση θα εξαρτηθεί όχι μόνο από τη χρήματα-οικονομική δομή της επιχειρήσεως, αλλά και από εξωγενείς παράγοντες, όπως είναι η επίδραση του φορολογικού συστήματος.

Δηλαδή, αν μια επιχείρηση έχει ιδιαίτερη υψηλή δανειακή επιβάρυνση και περιορισμένη πιστοληπτική ικανότητα ενδεχομένως ο μόνος τρόπος να αποκτήσει το νέο πάγιο στοιχείο θα είναι μέσω της χρηματοδοτικής μισθώσεως. Είναι όμως επίσης πιθανό μια επιχείρηση με σημαντικά αχρησιμοποίητα ίδια διαθέσιμα να επιλέξει για φορολογικούς ή άλλους λόγους, τη χρηματοδοτική μίσθωση, αντί τη χρησιμοποίηση των ιδίων της διαθεσίμων. Συνεπώς η σχετική επιλογή του τρόπου αποκτήσεως του πάγιου στοιχείου θα βασισθεί, πρώτο σε καθαρά χρήματα-οικονομικούς παράγοντες και δεύτερο σε φορολογικούς, περιλαμβανομένου του συστήματος των αποσβέσεων που ισχύει στη συγκεκριμένη περίπτωση.

3.3.2 ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΗΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ:

Η χρηματοδοτική μίσθωση συνήθως καλύπτει το 100% της αξίας του μηχανήματος, η επιχείρηση εξοικονομεί σημαντικά ίδια κεφάλαια, τα οποία διαφορετικά θα έπρεπε να δεσμεύσει σε πάγια στοιχεία. Ακόμα και στην περίπτωση μακροπρόθεσμου δανεισμού, η επιχείρηση θα έπρεπε να δεσμεύσει ίδια κεφάλαια, δεδομένου ότι σπάνια μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση υπερβαίνει το 60-70% του χρηματοδοτημένου έργου.

ΑΥΞΗΣΗ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ:

Η εξοικονόμηση κεφαλαίων προκαλεί χαμηλότερη παλαιοποίηση της επιχειρήσεως με συνέπεια αύξηση της αποδοτικότητας.

Το ποσοστό των κερδών επί των ιδίων κεφαλαίων είναι μεγαλύτερο, όταν η επιχείρηση χρησιμοποιεί το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

ΕΞΑΛΕΙΨΗ ΤΩΝ ΑΡΝΗΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΠΑΞΙΩΣΗ ΤΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ:

Η ταχεία τεχνολογική πρόοδος καθιστά αναγκαία την αντικατάσταση μηχανημάτων, τα οποία δεν έχουν πλήρως αποσβεσθεί.

Εάν η επιχείρηση επιμένει να τα χρησιμοποιήσει μέχρι την πλήρη απόσβεση τους, αυτό θα έχει αρνητική επίπτωση στην παραγωγικότητα, στο κόστος και στην ανταγωνιστικότητα της επιχειρήσεως. Εάν επιχείρηση το αντικαταστήσει πριν αποσβεσθούν τότε θα υποστεί «ζημία του κεφαλαίου» (CAPITAL LOSS). Η δυνατότητα που έχει το σύστημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης να επιτρέπει στην επιχείρηση να χρησιμοποιεί πάντοτε την πιο προηγμένη τεχνολογία είναι το μεγαλύτερο πλεονέκτημα.

ΑΝΤΑΠΟΚΡΙΣΗ ΣΤΙΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΣΤΙΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΜΙΚΡΟΜΕΣΑΙΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ:

Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μισθώσεως μπορεί να εφαρμοσθεί στην περίπτωση πάγιων στοιχείων σχετικά μικρής αξίας, όπου η συνομολόγηση δανείου για την αγορά τους είναι ασύμφορη.

Οι τράπεζες π.χ. είναι συχνά απρόθυμες να χορηγούν πολύ μικρά μακροπρόθεσμα δάνεια για πάγιες εγκαταστάσεις γιατί το κόστος επεξεργασίας ενός τέτοιου δανείου είναι σχετικά μεγάλο και διαδικασία ελέγχου τίτλων και εγγραφής υποθήκης ή προσημειώσεως είναι χρονοβόρος και συνεπάγεται ένα υψηλό πάγιο κόστος.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: η χρηματοδοτική μίσθωση ταραίζει απόλυτα στη μικρή ή μεσαίου μεγέθους αναπτυσσόμενη επιχείρηση, που παρουσιάζει κατά συχνά χρονικά διαστήματα την ανάγκη εκσυγχρονισμού και επεκτάσεως των παραγωγικών της εγκαταστάσεων.

- Ευελιξία και εύκολη προσαρμοστικότητα στις ιδιαιτερότητες CASH –FLOW κάθε εταιρίας.

- Ταχύτερη και απλούστερη διαδικασία έναντι άλλων μορφών χρηματοδοτήσεως.

- Τα οικονομικά και φορολογικά πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μισθώσεως και η ευελιξία που χαρακτηρίζει τη μίσθωση αυτή όπως :

Δυνατότητα περιόδου χάριτος, το γεγονός ότι εκπίπτει ολόκληρο το μίσθωμα από τα αποτελέσματα και όχι μόνο ο τόκος- όπως στην περίπτωση του δανεισμού.

Τελικό κόστος για το μισθωτή συνήθως χαμηλότερο του κόστους του αντίστοιχου δανεισμού.

Όλα τα παραπάνω επιτρέπουν στον οικονομικά αδύνατο μισθωτή να ανταπεξέλθει πολύ καλύτερα στις υποχρεώσεις του, παρά αν προσέφευγε σε αντίστοιχο δανεισμό.

- Φορολογικά οφέλη λόγω της έκπτωσης των μισθωτών, ως λειτουργικών δαπανών, από τα ακαθάριστα έσοδα των εταιριών.

- Βελτίωση της κεφαλαιακής διάρθρωσης της εταιρίας.

- Συνήθως δεν απαιτούνται πρόσθετες εξασφαλίσεις όπως προσημειώσεις, υποθήκες, κ.λ.π., ενώ εφαρμόζονται μειωμένα δικαιώματα συμβολαιογράφων όταν αυτό χρειασθεί.

- Τα φορολογικά και λοιπά κίνητρα που έχει εξασφαλίσει ο επενδυτής μέσω των αναπτυξιακών νόμων δεν θίγονται από τη συμμετοχή του LEASING στην επένδυση, με εξαίρεση την επιδότηση του επιτοκίου.

- Χρηματοοικονομικός έλεγχος και προγραμματισμός δεδομένων ότι τα ποσά των μισθωμάτων είναι προκαθορισμένα για ολόκληρη την περίοδο της σύμβασης.

-Αύξηση της ρευστότητας του μισθωτή δεδομένου ότι έχει τη δυνατότητα να πωλήσει στην εταιρεία LEASING κινητό εξοπλισμό και στη συνέχεια να τον μισθώνει.(SALE AND LEASEBACK).

-Οι συμβάσεις LEASING δεν επιβαρύνονται σε αντίθεση με τα δάνεια, με τον ειδικό φόρο τραπεζικών εργασιών και χαρτόσημο.

Η μέθοδος της χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει χρησιμοποιηθεί σχεδόν σ' όλους τους τομείς της βιομηχανίας, του εμπορίου και των υπηρεσιών, θα ήταν όμως αδύνατο να εντοπίσει κανείς ορισμένες κατηγορίες παγίων στοιχείων, όπου η εφαρμογή της είναι ιδιαίτερα εκτεταμένη.

3.3.3 ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Επειδή το μίσθωμα που πληρώνει ο μισθωτής συμπεριλαμβάνει την αποπληρωμή του κεφαλαίου που επένδυσε η εταιρεία LEASING για την αγορά του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού, την αμοιβή αυτού του κεφαλαίου, τα διαχειριστικά έξοδα και το κέρδος του εκμισθωτή, συνήθως η αποδοχή σύμβασης LEASING οδηγεί σε σχετικά υψηλότερο ονομαστικό κόστος σε σχέση με την εναλλακτική λύση της αγοράς του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού με δανεισμό. Δεν πρέπει όμως η σύγκριση του κόστους να γίνεται σε επίπεδο ονομαστικού κόστους αλλά πραγματικού κόστους, δηλαδή αφού ληφθούν υπόψη οι φορολογικές επιπτώσεις και οι ετεροχρονισμοί που παρουσιάζονται στις πληρωμές των δύο εναλλακτικών χρηματοδοτικών λύσεων. Είναι προφανές ότι η αντιμετώπιση του θεσμού του LEASING από τις φορολογικές αρχές κάθε χώρας μπορεί να έχει καταλυτικές συνέπειες στην επιτυχία του θεσμού ως ανταγωνιστικού μέσου, σε σύγκριση με τους παραδοσιακούς τρόπους τραπεζικής χρηματοδότησης.

Το LEASING δεν είναι φθηνό χρηματοδοτικό εργαλείο αν η επιχείρηση που το χρησιμοποιεί δεν είναι κερδοφόρα ώστε να μπορείς να εκμεταλλευθεί το φορολογικό όφελος που προκύπτει από την κατά 100% φορολογική έκπτωση των μισθωμάτων από τα ακαθόριστα έσοδά της

Ο μισθωτής χρησιμοποιεί όλα τα οφέλη από τη χρήση εξοπλισμού αναλαμβάνει όμως όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις που συνδέονται με την κυριότητα του (π.χ. καταλληλότητα ασφάλιση καλή λειτουργία)

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι ένα βασικό μειονέκτημα, ψυχολογικής όμως φύσης, που συνοδεύει το θεσμό του LEASING και είναι εντονότερο κατά τα πρώτα στάδια της εφαρμογής του σε μία χώρα, είναι η αποστέρηση του στοιχείου της ιδιοκτησίας επί του εξοπλισμού από τον μισθωτή, η οποία συχνά θεωρείται ότι μειώνει το κύρος, την ισχύ και γενικά την αυτονομία της επιχείρησης του μισθωτή.

3.3.4 ΣΤΑΔΙΟ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Αφού λάβει την απόφαση μια επιχείρηση να κάνει νέες επενδύσεις, θα πρέπει στη συνέχεια να επιλέξει τον τρόπο χρηματοδοτήσεών της.

Σκοπός μας είναι να συγκρίνουμε τη χρηματοδοτική μίσθωση με μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό. Η χρηματοδοτική μίσθωση συμφέρει γιατί κάνοντας χρήση του ίδιου πάγιου στοιχείου είτε το έχει αγοράσει, είτε μισθώσει, η επιχείρηση έχει τη δυνατότητα να χρεώσει στα αποτελέσματά της συνολικά μεγαλύτερο ποσό μειώνοντας αντίστοιχα τη φορολογική της επιβάρυνση.

Η διαφορά οφείλεται στο ότι η περίοδος αποσβέσεως του παγίου στοιχείου είναι συνήθως μεγαλύτερη από την περίοδο της χρηματοδοτικής μισθώσεως (5χρόνια).

Η περίοδος της χρηματοδοτικής μισθώσεως είναι μικρότερη και σε περιπτώσεις πάγιων στοιχείων με ταχεία οικονομική απαξίωση αισθητά μικρότερη, από την περίοδο της αποσβέσεως που αναγνωρίζουν οι φορολογικές αρχές.

α) Η χρηματοδοτική μίσθωση καλύπτει συνήθως το 100% της αξίας του παγίου στοιχείου, ενώ σπάνια τα τραπεζικά δάνεια για την αγορά του ίδιου πάγιου στοιχείου υπερβαίνουν το 60%-70% της αξίας τους.

β) Αν το πάγιο στοιχείο έχει υπολειμματική αξία στο τέλος της περιόδου μισθώσεως, αυτή χάνεται για τον μισθωτή.

Το αντίθετο συμβαίνει αν η επιχείρηση που χρησιμοποιεί το πάγιο στοιχείο ήταν και ο ιδιοκτήτης του. Το μειονέκτημα αυτό για το μισθωτή καλύπτεται εν μέρει με τη ρήτρα που συνήθως περιλαμβάνεται στις χρηματοδοτικές μισθώσεις και η οποία δίνει τη διακριτική ευχέρεια στον μισθωτή να αγοράσει το πάγιο στοιχείο στο τέλος της περιόδου της μισθώσεως σε πολύ χαμηλή τιμή.

3.4 ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

3.4.1 ΓΕΝΙΚΑ

Το κυριότερο πρόβλημα κατά τη λογιστική απεικόνιση της χρηματοδοτικής μισθώσεως για τον εκμισθωτή είναι η κατανομή του εισοδήματος (μισθωμάτων) μέσα στην περίοδο που καλύπτει η μίσθωση.

Για το μισθωτή το κύριο πρόβλημα είναι η εμφάνιση των υποχρεώσεών του, που απορρέουν από τη μίσθωση παγίων στοιχείων στον ισολογισμό.

3.4.2 Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Οι αποδεκτές διεθνώς μέθοδοι λογιστικής απεικόνισης είναι:

Χρήματα-οικονομική (FINANCING METHOD)

Λειτουργική (OPERATING METHOD).

Σύμφωνα με τη χρήματα-οικονομική μέθοδο δεν εμφανίζεται στον ισολογισμό η καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων (κόστος κτήσεως μείον αποσβέσεως) αλλά το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων.

Η χρήματα-οικονομική μέθοδος θεωρεί τη χρηματοδοτική μίσθωση ως χρήματα-οικονομική συναλλαγή και αναγνωρίζει ότι η επένδυση του εκμισθωτή δεν αντιπροσωπεύεται από το πάγιο στοιχείο αλλά από το σύνολο των εισπρακτέων μισθωμάτων τα οποία καλύπτουν την αρχική επένδυση του εκμισθωτή στο πάγιο στοιχείο και το κόστος του χρήματος του επενδεδυμένου κεφαλαίου στο πάγιο στοιχείο. Άρα στη χρηματοοικονομική μέθοδο τα έσοδα από μισθώματα που εμφανίζονται σε κάθε χρονική περίοδο δεν αντιστοιχούν στις εισπράξεις της περιόδου, αλλά ακολουθούν μια φθίνουσα τάση, ανάλογη με την απομείωση της αξίας του παγίου στοιχείου. Αντίθετα στη λειτουργική μέθοδο τα ποσά κάθε περιόδου αντιστοιχούν με τα πράγματι εισπραττόμενα μισθώματα. Ακολουθεί τις αρχές της παραδοσιακής λογιστικής, εμφανίζει στο ενεργητικό την καθαρή αξία των εκμισθωμένων παγίων.

Το βασικό κριτήριο για την επιλογή της χρήματα-οικονομικής ή της λειτουργικής μεθόδου είναι όσο το δυνατό πιο ακριβής απεικόνιση του εισοδήματος του εκμισθωτή σε κάθε χρήση μέσα στην περίοδο που καλύπτει η εκμίσθωση του πάγιου στοιχείου.

Για την χρήματα-οικονομική μέθοδο ισχύουν οι εξής προϋπόθεσης :

α) Ο μισθωτής έχει αναλάβει την υποχρέωση καταβολής ενός μισθώματος, το οποίο είναι επαρκές να καλύψει την επένδυση του εκμισθωτή στο εκμισθούμενο στοιχείο. Το ενδεχόμενο να μην μπορέσει να τηρήσει την υποχρέωση αυτή είναι σχετικά περιορισμένο.

β) Το μίσθωμα το οποίο περιλαμβάνει το περιθώριο λειτουργίας είναι επαρκές για να δώσει ένα λογικό κέρδος σε σχέση με τα επενδύμενο κεφάλαιο.(δηλαδή τον τόκο επί του κεφαλαίου που έχει επενδυθεί στο πάγιο στοιχείο, τις δαπάνες λειτουργίας της εταιρίας χρηματοδοτικής μισθώσεως και το ποσό της προβλέψεως για ενδεχόμενες ζημιές).

γ) Ο εκμισθωτής αναλαμβάνει μόνο τον πιστωτικό κίνδυνο, ο οποίος πρέπει να είναι σχετικά περιορισμένος και τον κίνδυνο σχετικά με την υπολειμματική αξία του εκμισθούμενου στοιχείου.

δ) Ο μισθωτής αναλαμβάνει όλους τους κινδύνους που έχουν σχέση με την ιδιοκτησία ενός πάγιου στοιχείου,(π.χ. πυρκαγιά).

Χρήματο-οικονομική μέθοδος:

1. Εισπρακτέα μισθώματα: περιλαμβάνεται το σύνολο των μισθωμάτων μείον τα μισθώματα που ήδη εισπράχθηκαν

2. Καθαρή υπολειμματική αξία: περιλαμβάνεται η εκτιμώμενη εμπορική αξία του πάγιου στοιχείου στο τέλος της μισθώσεως.

3. Πρόβλεψη κερδών: περιλαμβάνεται η διαφορά μεταξύ του συνόλου των μισθωμάτων και της αξία κτήσεως των εκμισθωμένων παγίων. Η διαφορά εμφανίζεται σαν «έσοδα εκμισθώσεως» στο λογ/σμό αποτελεσμάτων.

4. Πρόβλεψη φόρων: περιλαμβάνονται οι φόροι πληρωτέοι, όπως εμφανίζονται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων που καταρτίζονται σύμφωνα με τη λειτουργική μέθοδο.

5. Προκαταβολές μισθωτών: αν η επέμβαση εκμισθώσεως προβλέπει την καταβολή ορισμένων το σχετικό ποσό εμφανίζεται σ' αυτόν τον λογ/σμό.

6. Διαφορά φόρου: περιλαμβάνεται η κατ' εκτίμηση φορολογική υποχρέωση που προκύπτει από τη διαφορά του εισοδήματος όπως υπολογίζεται με τη χρηματοοικονομική μέθοδο και τη λειτουργική μέθοδο.

7. Έσοδα εκμισθώσεως: Περιλαμβάνονται τα έσοδα από την εκμίσθωση που αντιστοιχούν στη συγκεκριμένη χρήση. Η κατανομή σε κάθε χρήση γίνεται με τη μέθοδο που αναφέρθηκε πιο πάνω.

8. Κέρδη (ζημιές) από εκποίηση εκμισθωμένων ακινήτων: το μέγεθος αυτό υπολογίζεται ως εξής:

Εισπρακτέα μισθώματα πλέον υπολειμματική αξία.

Μείον μη εισπραχθέντα μισθώματα.

Μείον έσοδα από πώληση πάγιων στοιχείων.

9. Πρόβλεψη ζημιών: Αντιστοιχεί με την «πρόβλεψη για υποτίμηση στοιχείων του ενεργητικού» που εμφανίζεται στους λογαριασμούς των τραπεζών και υπολογίζεται στους λογαριασμούς των τραπεζών και υπολογίζεται ως ποσοστό επί του υπολοίπου των εισπρακτέων μισθωμάτων.

10. Πρόβλεψη φόρων: Περιλαμβάνεται ο προβλεπόμενος φόρος εισοδήματος επί των καθαρών κερδών προς διανομή, όπως υπολογίζεται με τη χρήματα-οικονομική μέθοδο.

Λειτουργική μέθοδος:

Τα κύρια χαρακτηριστικά της μεθόδου αυτής είναι η εμφάνιση της καθαρής αξίας (μετά από αποσβέσεις) των εκμισθούμενων παγίων στο ενεργητικό και των πράγματι εισπραχθέντων ενοικίων στο λογαριασμό αποτελεσμάτων.

3.4.3 Ο ΜΙΣΘΩΤΗΣ ΚΑΙ ΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΤΟΥ

Τα δύο θέματα που αντιμετωπίζει ο μισθωτής:

ΠΡΩΤΩΝ, κατά πόσο η μίσθωση παγίων στοιχείων θα αναφερθεί σε υποσημείωση στον ισολογισμό.

Η η αξία του παγίου στοιχείου θα εμφανιστεί στο ενεργητικό και στο σύνολο των οφειλόμενων μισθωμάτων στο παθητικό

ΔΕΥΤΕΡΩΝ, η κατανομή του συνόλου των μισθωμάτων σε κάθε χρήση και η χρέωση του λογ/σμου αποτελεσμάτων με το αντίστοιχο ποσό.

Το μισθωμένο πάγιο εμφανίζεται στον ισολογισμό του μισθωτή όταν ισχύει μια ή περισσότερες από τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

α) Η σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως προβλέπει την μεταφορά της κυριότητας στο μισθωτή στο τέλος της περιόδου εκμισθώσεως

β) Η σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως περιλαμβάνει ρήτρα βάσει της οποίας ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να αγοράσει το πάγιο στοιχείο στο τέλος της περιόδου εκμισθώσεως, σε τιμή ουσιαστικά χαμηλότερη από την αναμενόμενη εμπορική αξία του παγίου τη στιγμή εκείνη.

γ) Η περίοδος εκμισθώσεως καλύπτει το 75% και άνω της κατ' εκτίμηση «οικονομικής διάρκειας ζωής» του παγίου στοιχείου.

δ) Η παρούσα αξία στην αρχή της εκμισθώσεως, των μισθωμάτων, υπερβαίνει το 90% της αξίας κτήσεως του εκμισθωμένου παγίου.

Το μισθωμένο πάγιο στοιχείο εμφανίζεται συνήθως στον ισολογισμό του μισθωτή στην εμπορική του αξία(FAIR MARKET VALUE).

Ως προς την εμφάνιση των καταβαλλόμενων μισθωτών στους λογαριασμούς του μισθωτή, η συνηθισμένη πρακτική είναι να χρεώνονται στα αποτελέσματα κάθε χρήσεως τα πράγματι καταβαλλόμενα μισθώματα που αντιστοιχούν σ' αυτή τη χρήση. Έτσι έχουμε να χρεώνεται κάθε χρόνο στα αποτελέσματα το ίδιο ποσό.

Η εναλλακτική πρακτική είναι να ακολουθούν τα μισθώματα που καταβάλλονται σε κάθε χρήση, μέσα στη συνολική περίοδο που καλύπτει η μίσθωση, φθίνουσα τάση, ανάλογη προς τη μείωση της αξίας του μισθωμένου παγίου στοιχείου.

3.4.4 Η ΛΟΓΙΣΤΙΚΗ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Το Ε.ΓΛΣ δεν ασχολείται ειδικά με τη λογιστική της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αυτό γιατί ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης καθιερώθηκε στη χώρα μας με το Ν.

1655/1986 που ίσχυσε από το έτος αυτό, ενώ το Ε,ΓΛΣ θεσμοθετήθηκε, πολύ πριν από την χρονολογία αυτή με το Π.δ. 1123/1980. Μολονότι το Ε.ΓΛΣ δεν προβλέπει ιδιαίτερους λογαριασμούς για τη λογιστική παρακολούθηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, η λογιστική της μίσθωσης αυτής μπορεί να αντιμετωπιστεί μέσα στα πλαίσια του Σχεδίου χάρις στην ελαστικότητα που το διακρίνει, όπως στη συνέχεια θα αναπτυχθεί.

Το Εθνικό Συμβούλιο Λογιστικής (Ε.ΣΥ.Λ) με την υπ' αριθμόν 106/92 γνωμοδότηση του, σχετικά με τη λογιστική παρακολούθηση των μισθωμάτων που καταβάλλει και των αφορολογήτων αποθεματικών που σχηματίζει ο μισθωτής χρηματοδοτικής μίσθωσης, εισηγείται τα εξής:

« Τα καταβαλλόμενα ενοίκια μισθώσεως (κινητών) πάγιων στοιχείων βάσει του Ν. 1665/1986 (σύστημα leasing) καταχωρούνται στο λογαριασμό του Γενικού Λογιστικού Σχεδίου (Γ.Λ.Σ.) 62.04 «ενοίκια» και σε ιδιαίτερους (κατά κατηγορία ή είδος πάγιου στοιχείου κλπ) τριτοβάθμιους του που ανοίγονται σύμφωνα με τις ανάγκες και επιθυμητές πληροφορίες όπως Π.χ.

62.04.20 ενοίκια μισθώσεως, leasing μηχανημάτων 62.04.21

ενοίκια μισθώσεως, leasing, μηχανημάτων

62.04.25 ενοίκια μισθώσεως, /easing μεταφορικών μέσων (ή φορτηγού αυτοκινήτου Νο ...)»

Τα αντίστοιχα πάγια στοιχεία (κινητά και ακίνητα) παρακολουθούνται σε σχετικά ζεύγη λογαριασμών τάξεως.

Οι παραπάνω χειρισμοί είναι το αναγκαίο επακόλουθο των φορολογικών διατάξεων του Ν. 1665/1986, δεδομένου ότι η εφαρμογή των περιλαμβανόμενων στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 «Λογιστική των Μισθώσεων» δημιουργεί σοβαρά φορολογικά προβλήματα, γιατί ο Ν. 1665/1986 «συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης», όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 11 Ν. 2367/ 1995, ορίζει στο άρθρο 6 §§ 4 και 5 τα εξής

«4. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρείες θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα του».

«5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει δικαίωμα να ενεργεί αποσβέσεις στα μεν κινητά πράγματα σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη

διάρκειας της συμβάσεως, στα δε ακίνητα σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τις αποσβέσεις των ακινήτων».

Από τα παραπάνω καθίσταται προφανές ότι η λογιστική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης με βάση την προαναφερόμενη γνωμοδότηση του Ε.ΣΥ.Λ., απέχει ριζικά από τα διεθνώς παραδεδεγμένα όπου ισχύει σαφής διαφορετικός λογιστικός χειρισμός των δύο τύπων μισθώσεων.

Η λογιστική αντιμετώπιση του εκμισθωτή ξεκινάει με το να δείξει την πληρωμή του πάγιου στοιχείου, δηλαδή το κεφάλαιο που έδωσε, χρεώνοντας τα πάγια στοιχεία και πιστώνοντας το ταμείο. Ύστερα θα δείξει την είσπραξη του πρώτου μισθώματος από τον μισθωτή, χρεώνοντας το ταμείο και πιστώνοντας τα έσοδα από τα μισθώματα. Μετά, αυτά τα έσοδα τα πάει στα αποτελέσματα χρήσεως μερικά από τα οποία θα χρησιμοποιηθούν για τις αποσβέσεις. Αυτό φαίνεται χρεώνοντας τα αποτελέσματα χρήσεως και πιστώνοντας τις αποσβέσεις.

Η λογιστική αντιμετώπιση του μισθωτή εμφανίζεται πρώτον με την πληρωμή που κάνει για το πρώτο μίσθωμα, χρεώνοντας τα μισθώματα και πιστώνοντας το ταμείο. Και δεύτερον, χρεώνοντας τα αποτελέσματα χρήσεως και πιστώνοντας τα μισθώματα. Με αυτήν την εγγραφή δηλαδή φαίνεται η αύξηση των αποτελεσμάτων χρήσεων και η μείωση των υποχρεώσεών του. Στους παρακάτω πίνακες αναγράφονται αναλυτικότερα όλες οι λογιστικές εγγραφές που πραγματοποιούνται τόσο από τον εκμισθωτή όσο και από τον μισθωτή.

ΕΚΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
ΠΑΓΙΑ ΤΑΜΕΙΟ (Αξία Πάγιου - Κεφάλαιο)	1000	1000
ΤΑΜΕΙΟ ΕΣΟΔΑ (ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ) (Είσπραξη 1ου Μισθώματος)	243	243
ΕΣΟΔΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ	243	243
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ	120	120

ΜΙΣΘΩΤΗΣ	ΧΡΕΩΣΗ	ΠΙΣΤΩΣΗ
ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ (ΔΑΠΑΝΕΣ) ΤΑΜΕΙΟ (Πληρωμή 1ου Μισθώματος)	243	243
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ (ΔΑΠΑΝΕΣ)	243	243

3.5 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΚΑΙ Η ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥΣ

3.5.1 ΓΕΝΙΚΑ

Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αποτελεί στην ουσία εξειδικευμένο χρηματοδοτικό οργανισμό με κύριες λειτουργίες την εξεύρεση διαθέσιμων, την προσέλκυση πελατείας,

την ανάλυση της πιστοληπτικής ικανότητας του ενδεχόμενου μισθωτή και φυσικά την εκμίσθωση του παγίου στοιχείου. Μια σημαντική διαφορά από τους άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς είναι η ιδιαίτερα υψηλή επαγγελματική κατάρτιση του προσωπικού της και η έμφαση στην επιστημονική αξιολόγηση του μισθωτή, δεδομένου ότι η εταιρία χρηματοδοτικής μισθώσεως δεν έχει τη δυνατότητα, σε αντίθεση με άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς της καλύψεως της με εμπράγματα εξασφαλίσεις ή άλλες εγγυήσεις.

Η προσέλκυση πελατείας αποτελεί ιδιαίτερα σημαντική λειτουργία γιατί στα μεν πρώτα στάδια της λειτουργίας του θεσμού της χρηματοδοτικής μισθώσεως θα πρέπει να ενημερωθεί ο επιχειρηματικός κόσμος για τις δυνατότητες και τα πλεονεκτήματα του νέου αυτού θεσμού, αργότερα δε όταν πληθύνουν οι εταιρίες χρηματοδοτικής μισθώσεως και ενταθεί ο μεταξύ τους ανταγωνισμός η ποιότητα του χαρτοφυλακίου της εταιρίας θα εξαρτηθεί από την επιτυχία προσελκύσεως κατάλληλης πελατείας. Η στελέχωση της υπηρεσίας αυτής θα πρέπει να γίνεται από άτομα με ικανότητες πωλητή, αλλά και με πλήρη κατάρτιση σε θέματα λογιστικής χρηματοδοτικής λειτουργίας, οικονομικής των επιχειρήσεως κ.λ.π.

Τα στελέχη της υπηρεσίας θα πρέπει να είναι σε θέση να αξιολογούν το επενδυτικό πρόγραμμα της επιχειρήσεως, να αντιλαμβάνονται τις χρηματοδοτικές ανάγκες της, να προτείνουν το κατάλληλο χρηματοδοτικό πακέτο, μέσα στο οποίο ενδεχομένως να περιλαμβάνεται και η χρηματοδοτική μίσθωση, και να αναλύουν τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της κάθε μορφής χρηματοδοτήσεως. Ασφαλώς είναι επιζήμιο για την εταιρία χρηματοδοτικής μισθώσεως να τις ξεφεύγουν περιπτώσεις κατάλληλες για χρηματοδοτική μίσθωση, αλλά ακόμη πιο επιζήμιο είναι να προωθούνται για περαιτέρω επεξεργασία ακατάλληλες περιπτώσεις.

3.5.2 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η οργάνωση των εταιριών φαίνεται από την γενική διεύθυνση, με κύριες λειτουργίες την εξεύρεση διαθέσιμων και λογιστική παρακολούθηση, για όσο αφορά την οικονομική διαχείριση. Επίσης μια ακόμα βασική λειτουργία είναι η εκμίσθωση του παγίου στοιχείου, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στην προσέλκυση της πελατείας, γιατί πρέπει να

ενημερωθεί ο επιχειρηματικός κόσμος για τον καινούργιο θεσμό της χρηματοδοτικής μισθώσεως .

Πολύ βασικό για την εταιρία είναι και η στελέχωση της από άτομα που είναι σε θέση να κάνουν επεξεργασίες και αναλύεις, κατάλληλες για την ευημερία και το μέλλον της επιχείρησης.

Η οργάνωση της εταιρίας χρηματοδοτικής μισθώσεως παίζει τον πρωταρχικό ρόλο για την ίδρυση, διατήρηση της και πόσο ανταγωνιστική θα είναι σε ένα χώρο συνεχώς εξελισσόμενο και υπό ανάπτυξη, όπως ο χώρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η υπηρεσία που ασχολείται με την εκμίσθωση αποτελεί τον κορμό της εταιρίας. Τα στελέχη της θα πρέπει να έχουν άρια επιστημονική κατάρτιση στα θέματα που αναφέρθηκαν σε σχέση με την Υπηρεσία προσελκύσεως πελατείας και την απαιτούμενη πείρα, όχι όμως απαραίτητα και το ταλέντο του «πωλητή». Οι περιπτώσεις του παραπέμπονται από την Υπηρεσία προσελκύσεως πελατείας αναλύονται με την συνεργασία της Οικονομικής Υπηρεσίας και καταρτίζεται ένα πρόγραμμα εκμίσθωσης που τσιρίζει στις ανάγκες του μισθωτή. Στη συνέχεια, με την συνεργασία της Νομικής Υπηρεσίας, καταρτίζεται η κατάλληλη σύμβαση μίσθωσης. Κατά τη γνώμη μας το στέλεχος που διαπραγματευτεί και μοντάρει τη χρηματοδοτική μίσθωση θα πρέπει να είναι υπεύθυνο για την εκτέλεσή της και την είσπραξη των μισθωμάτων. Με αυτόν τον τρόπο δεν κατακερματίζεται η ευθύνη μεταξύ της προετοιμασίας της εκμισθώσεως (και της προτάσεις για την έγκρισή της το αρμόδιο όργανο της εταιρίας), της εκτελέσεως και της εξοφλήσεως της οφειλής.

Με τον όρο «εκτέλεση» της χρηματοδοτικής μίσθωσης, εννοούμε το στάδιο που ακολουθεί την υπογραφή της συμβάσεως και που περιλαμβάνει τον έλεγχο της εκτελέσεως όλων των σχετικών όρων (παράδοση του μηχανήματος στο μισθωτή, έλεγχος και αποδοχή από τον μισθωτή της καταλληλότητας του και υπογραφή των σχετικών πρωτοκόλλων, καταβολή τιμήματος στον προμηθευτή, έλεγχος εκπληρώσεως οικονομικών όρων που ενδεχόμενα τέθηκαν στον μισθωτή κ.λ.π.).

Μετά την ολοκλήρωση της εκμισθώσεως, το υπεύθυνο στέλεχος θα πρέπει να παρακολουθεί τη δραστηριότητα του μισθωτή να επεμβαίνει αμέσως σε περιπτώσεις όπου εμφανίζονται αποκλίσεις από τις προβλέψεις, που θέτουν σε αμφιβολία την ομαλή καταβολή των μισθωμάτων και τελικά, αν πράγματι παρουσιάσει απόλυτη αδυναμία να

ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του, τότε το υπεύθυνο στέλεχος για τη συγκεκριμένη μίσθωση θα πρέπει να φροντίσει για την επανάκτηση του παγίου στοιχείου και στη συνέχεια, την επαναμίσθωσή του ή πώλησή του.

Η υπηρεσία που ασχολείται με την Οικονομική διαχείριση έχει ως σκοπό την εξεύρεση και διαχείριση των διαθέσιμων της εταιρίας και τη λογιστική παρακολούθηση των εργασιών. Για να επιτύχει η εταιρία χρηματοδοτικής μισθώσεως χαμηλό κόστος λειτουργίας και πλήρη και έγκαιρη λογιστική ενημέρωση, θα πρέπει να εφαρμόσει πλήρη μηχανογράφηση των εργασιών της.

Η Υπηρεσία Οικονομικής αναλύσεως πρέπει να αποτελείται από άρια καταρτισμένους και έμπειρους μηχανικούς και οικονομολόγους. Η υπηρεσία αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική γιατί η πλήρης οικονομοτεχνική διερεύνηση κάθε περιπτώσεως αποτελεί μόνη εξασφάλιση της εταιρίας χρηματοδοτικής μισθώσεως, δεδομένου ότι κατά κανόνα δεν υπάρχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις.

Κατά την γνώμη μας είναι προτιμότερο οι μηχανικοί και οι οικονομολόγοι να περιλαμβάνονται στην ομάδα αντί να ανήκουν σε ξεχωριστές υπηρεσίες και να μελετούν από κοινού την κάθε υπόθεση.

Από την τεχνική πλευρά, ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στον έλεγχο της αξίας του πάγιου στοιχείου που θα εκμισθώσει στην ταχύτητα της οικονομικής απαξίωσης, της τεχνολογικής εξελίξεως στον κλάδο κ.λ.π. Παράλληλα θα πρέπει να αξιολογηθεί από την τεχνική άποψη και ο μισθωτής.

Δηλαδή χρειάζεται να γίνει διαπίστωση του βαθμού εκσυγχρονισμού των παραγωγικών του εγκαταστάσεων, αξιολόγηση των μεθόδων του παραγωγής, έλεγχος της ποιότητας των προϊόντων του κ.λ.π. Η τεχνική στελέχωση της υπηρεσίας αποτελείται από μηχανικούς με ειδίκευση σε βιομηχανικά θέματα (INDUSTRIAL ENGINEERS) και αξιόλογη βιομηχανική πείρα.

Για την αξιολόγηση των προοπτικών του μισθωτή απαιτείται έρευνα του κλάδου, της αγοράς της ανταγωνιστικής θέσεως της επιχειρήσεως και φυσικά της επιχειρηματικής δραστηριότητας και αξιοπιστίας του φορέα (MANAGEMENT CREDIBILITY).

Τέλος η νομική υπηρεσία που θα πρέπει να αποτελείται από έμπειρους δικηγόρους καταρτίζει σε συνεργασία με το αρμόδιο στέλεχος της υπηρεσίας εκμισθώσεως τη

σύμβαση μισθώσεως και παρακολουθεί την τήρηση όλων των νομικών προϋποθέσεων που έχουν σχέση με την εκμίσθωση.

3.5.3 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Η περίοδος της χρηματοδοτική μισθώσεως σπάνια είναι μικρότερη από τρία χρόνια θα πρέπει κατ' αναλογία και τα διαθέσιμα που χρησιμοποιεί η εταιρία χρηματοδοτικής μισθώσεως να είναι ανάλογης διάρκειας.

Δηλαδή θα πρέπει η εταιρία να χρησιμοποιεί ένα μίγμα διαθέσιμων του οποίου η μέση διάρκεια να μην υφίσταται ουσιαστικά από τη μέση διάρκεια των εκμισθώσεων. Δεν πρεσβεύουμε ασφαλώς τη θεωρία των «BACK TO BACK» διαθέσιμων δηλαδή το ότι κάθε υποχρέωση της εταιρίας χρηματοδοτικής μισθώσεως θα πρέπει να καλύπτει έσοδα (μισθώματα) ανάλογης διάρκειας γιατί κάτι τέτοιο θα δημιουργούσε υπέρμετρη ακαμψία στη λειτουργία της εταιρίας. Από την άλλη μεριά δεν είναι δυνατόν να χρησιμοποιούνται βραχυπρόθεσμα διαθέσιμα για τη χρηματοδότηση μεσοπρόθεσμων εκμισθώσεων γιατί οι κίνδυνοι που συνεπάγεται μια τέτοια χώρα δεν έχει αντίστοιχα αναπτυγμένη χρηματαγορά.

Επίσης θα ήταν τελείως άσκοπο να χρησιμοποιούνται διαθέσιμα δεκαετούς π.χ. διάρκειας για την χρηματοδότηση πενταετών εκμισθώσεων εν όψει του μεγαλύτερου κόστους των διαθέσιμων που έχουν μεγαλύτερη διάρκεια.

Οι κύριες πηγές διαθέσιμων της εταιρίας χρηματοδοτικής μισθώσεως είναι οι εξής:

- Ίδια κεφάλαια
- Μεσομακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός
- Ομόλογα και ομολογιακά δάνεια.

Τα ίδια κεφάλαια δεν μπορούν, συνήθως να αποτελούν σημαντικό ποσοστό των συνολικών διαθέσιμων της εταιρίας χρηματοδοτικής μισθώσεως γιατί αυτό θα είχε αρνητική επίπτωση στην αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων. Η συνηθισμένη σχέση στις περισσότερες χώρες μεταξύ ιδίων και δανειακών κεφαλαίων είναι 1:10 με 1:15. η σχέση με 1:10 θα μπορούσε να θεωρηθεί πολύ συντηρητική αλλά επίσης σχέση που θα υπέρβαινε το 1:20 θα ήταν μάλλον παρακινδυνευμένη. Φυσικά η κατάλληλη σχέση σε κάθε περίπτωση εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την ποιότητα του χαρτοφυλακίου της

εταιρείας χρηματοδοτικής μισθώσεως. Ένα πολύ υγιές χαρτοφυλάκιο με πολύ μικρό κίνδυνο μη κανονικής εισπράξεως των μισθωμάτων θα δικαιολογούσε μεγαλύτερη εξάρτιση από δανειακά κεφάλαια.

Ο μεσο - μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός αποτελεί ίσως τη μεγαλύτερη πηγή διαθέσιμων ιδίως σε χώρες που δεν έχουν ιδιαίτερα αναπτυγμένη χρηματαγορά. Ο δανεισμός αυτός θα μπορούσε να είναι με σταθερό ή μεταβαλλόμενο επιτόκιο που είναι και η συνηθέστερη περίπτωση. Τα δάνεια αυτά δίνονται συνήθως με βάση την απόσταση της εταιρείας χρηματοδοτικής μισθώσεως δεν έχουν δηλαδή εμπράγματα κάλυψη. Τα ομόλογα και τα ομολογιακά δάνεια αποτελούν επίσης σημαντική πηγή αντλήσεως διαθέσιμων

Οι τίτλοι αυτοί κυμαίνονται συνήθως από ετήσια διάρκεια μέχρι δέκα η και περισσότερα χρόνια και απευθύνονται κυρίως σε μη ιδιώτες επενδυτές (INSTITUTIONAL INVESTORS).

Οι αγοραστές τίτλων είναι κατά κύριο λόγο οργανισμοί που έχουν μεσο - μακροπρόθεσμα διαθέσιμα για επένδυση όπως π.χ. τα ασφαλιστικά ταμεία και οι ασφαλιστικές εταιρίες.

Δεδομένου ότι οι περισσότερες εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν μετόχους τράπεζες ή άλλους χρηματοδοτικούς οργανισμούς και ότι η πιστοληπτική τους ικανότητα (CREDIT RATING) είναι συνήθως υψηλή αποτελούν ιδιαίτερα κατάλληλη διέξοδο για την τοποθέτηση των διαθέσιμων οργανισμών (όπως τα ασφαλιστικά ταμεία και οι ασφαλιστικές εταιρίες) οι οποίες συνεχώς να ζητούν ευκαιρίες και σίγουρες και αποδεικτικές μεσο - μακροπρόθεσμες τοποθετήσεις.

Παρά τη διαφοροποίηση των πηγών αντλήσεων κεφαλαίων θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης που παρουσιάζουν ταχεία ανάπτυξη αντιμετωπίζουν συνήθως στενότητα οικονομικών πόρων γιατί μεταξύ άλλων είναι στην πράξη πολύ δύσκολη η συνεχής αύξηση των ιδίων κεφαλαίων ώστε εν όψει του συνεχώς μεγαλύτερου δανεισμού να διατηρείται σε ανεκτά επίπεδα η σχέση ιδίων και δανειακών κεφαλαίων.

3.6 ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

3.6.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Ο επενδυτής διαλέγει τον εξοπλισμό της αρεσκείας του στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό και διαπραγματεύεται την τιμή και στους όρους της αγοράς του.

Στη συνέχεια απευθύνεται στις διάφορες εταιρίες LEASING και εκτιμά τους όρους που προσφέρουν ή την προθυμία τους να χρηματοδοτήσουν την επένδυσή του.

Η εταιρία που θα αναλάβει να αγοράσει τον εξοπλισμό στην τιμή και τους όρους που διαπραγματεύτηκε ο επενδυτής.

ΠΟΣΟ ΚΟΣΤΙΖΕΙ

Το μηνιαίο ενοίκιο εξαρτάται:

Από το ύψος της αξίας του εξοπλισμού

Από τη συμμετοχή ή όχι του επενδυτή

Από τη διάρκεια μίσθωση

Από το ύψος του επιτοκίου

- Έξοδα που επιβαρύνουν τον επενδυτή.
- Προμήθεια σύμβαση το 1% καταβάλλεται εφάπαξ κατά την υπογραφή της σύμβασης.
- Τίμημα εξαγοράς: ποσό που πρέπει να καταβάλλει ο επενδυτής στην εταιρία LEASING κατά το τέλος της σύμβασής ώστε να αποκτήσει την κυριότητα του εξοπλισμού.

Κυμαίνεται ανάλογα με την εταιρία και σύμφωνα με το νόμο ΜΕΧΡΙ το 5% της αξίας του εξοπλισμού.

-ΦΠΑ 18% ΕΠΙΒΑΡΥΝΕΙ:

α) Μηνιαίο ενοίκιο

β) Προμήθεια σύμβασης

γ) Τίμημα εξαγοράς

-ΑΣΦΑΛΙΣΗ: Ο μισθωτής έχει υποχρέωση να ασφαλίσει τον εξοπλισμό για κάθε πιθανό κίνδυνο.

Αυτοκίνητα μικτή ασφάλεια, εταιρίες LEASING, θυγατρικές εμπορικών τραπεζών, αναθέτουν την ασφάλιση του εξοπλισμού σε συνεργαζόμενες ασφαλιστικές επιχειρήσεις.

-Συντήρηση: ο μισθωτής συνάπτει συμφωνία με τον προμηθευτή για την περιοδική ή προληπτική συντήρηση του εξοπλισμού.

3.6.2 ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΚΑΙ ΟΡΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΓΙΑ ΣΥΝΑΨΗ ΣΥΜΒΑΣΗΣ LEASING ΕΧΕΙ ΟΠΟΙΑΔΗΠΟΤΕ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ΑΠΟ ΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΤΗΣ ΜΟΡΦΗ ΚΑΙ ΤΙΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΗΣ.

Η εταιρία LEASING θα ζητήσει στοιχεία για την οικονομική επιχειρηματική κατάσταση και για τον εξοπλισμό που ενδιαφέρεται να απαιτήσει.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία 3 προηγούμενων ετών αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων

Τα ετήσια κέρδη και το καθαρό εισόδημα είναι ικανά να καλύψουν το μίσθωμα.

-Για την αγορά εξοπλισμού υπό ίδρυση επιχειρήσεων χρειάζεται:

Προϋπολογισμό εισόδων –εξόδων

Μελέτη βιωσιμότητας

Στοιχεία για τον προς χρηματοδότηση εξοπλισμό.

3.6.3 ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΚΑΙ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

Συνήθως η συμμετοχή του επενδυτή δεν είναι αναγκαία και η εταιρία LEASING αναλαμβάνει τη χρηματοδότηση κατά 100%.

Σε ορισμένες περιπτώσεις η συμμετοχή είναι 10% ή 20%. Η διάρκεια της σύμβασης εκ νόμου όχι μικρότερη 3 χρόνων (μεταξύ 3-10 έτη).

ΟΡΟΙ:

α) Υπό ποιές προϋποθέσεις, με ποιές συνέπειες για κάθε συμβαλλόμενο μπορεί να λυθεί η σύμβαση πριν τη λήξη του προβλεπόμενου χρόνου.

β) Υπό ποιές προϋποθέσεις μπορεί να αγορασθεί ο εξοπλισμός από την επιχείρηση πριν λήξει η σύμβαση και η τριετία.

γ) Υπό ποιές προϋποθέσεις μπορεί να γίνει μεταβίβαση δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων του μισθωτή σε τρίτο πριν τη λήξη της σύμβασης.

3.6.4 ΤΙ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΠΟΚΤΗΣΕΤΕ ΜΕ ΤΟ LEASING

Το Leasing καλύπτει τις δαπάνες για τον κάθε είδους κινητό εξοπλισμό κάθε επιχείρησης..

Βιομηχανίες

Βιοτεχνίες

Μικροεπιχειρήσεις

Καταστήματα

Γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών

Ξενοδοχεία, εργαστήρια

Μπορούν τα παραπάνω να προμηθευτούν εξοπλισμό κινητό

Κάθε είδος και μεγέθους.

Απλές ταμειακές μηχανές

COMPUTERS

Φωτοτυπικά

FAX

Ιατρικά εργαλεία

Ακριβά νοσοκομειακά μηχανήματα

Επαγγελματικά μηχανήματα

Φορτηγά, πούλμαν, λεωφορεία.

-Ορισμένες εταιρίες επιδιώκουν τη χρηματοδότηση ορισμένων συγκεκριμένων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

-Άλλες χρηματοδοτούν την αγορά ορισμένου μόνον εξοπλισμού.

-Άλλες περιορίζονται στην εξυπηρέτηση ενός κλειστού κύκλου πελατών.

-Προτιμείται η χρηματοδότηση εξοπλισμού που αποτελεί αυτόνομη παραγωγική μονάδα.

Γιατί είναι δυνατή η επαναμίσθωσή του σε άλλο ενδιαφερόμενο.

-Εξοπλισμό με ευρύτερη δυνατή χρήση αφού για την εταιρία όσο ευρύτερη είναι η χρήση του τόσο ευκολότερα μπορεί να τον διαθέσει αν χρειασθεί.

3.6.5 ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

-Δεν απαιτείται η συμμετοχή του επενδυτή στην αγορά του εξοπλισμού ενώ σε άλλες μορφές δανεισμού είναι απαραίτητη κατά 30% η συμμετοχή.

-Ο ΦΠΑ καταβάλλεται από την εταιρία LEASING. Δεν έχουμε δέσμευση των κεφαλαίων της επιχείρησης και μπορούν να διατεθούν για τη χρηματοδότηση άλλων δραστηριοτήτων

-Το συνολικό κόστος είναι μικρότερο σε σχέση με τις άλλες μορφές μακροπρόθεσμου δανεισμού.

-Οι διαδικασίες είναι απλές και ταχείς

-Τα μισθώματα του LEASING θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έξοδα του επενδυτή. Έτσι μειώνεται το ετήσιο φορολογητέο εισόδημα.

-Δυνατότητα ανανέωσης του τεχνολογικού εξοπλισμού.

-Δεν χρειάζονται πρόσθετες εξασφαλίσεις π.χ. υποθήκη.

-Δεν προβλέπονται φορολογικές επιβαρύνσεις για τις συμβάσεις LEASING όπως συμβαίνει με άλλες δανειακές συμβάσεις.

-Βελτιώνεται η εικόνα του ισολογισμού της επιχείρησης.

-Δυνατότητα χρηματοδότησης με συνάλλαγμα.

-Προσφέρει μεγάλη ευελιξία διότι μπορούν αν συμφωνηθούν κυμαινόμενα μίσθωμα ανάλογα με τις εισπράξεις πληρωμές της χρηματοδοτούμενης επιχείρησης ή εξυπηρετεί συγκεκριμένα σχέδια του επενδυτή.

ΕΙΔΙΚΕΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ:

Σε συνεργασία με την εταιρία LEASING μπορεί η χρηματοδοτούμενη επιχείρηση να αυξήσει τη ρευστότητα της. Με τη σύναψη συμβολαίου πώλησης του υπάρχοντος κινητού εξοπλισμού της επιχείρησης στην εταιρία LEASING.

Στην συνέχεια η χρηματοδοτούμενη επιχείρηση νοικιάζει τον μέχρι πρότινος εξοπλισμό από την εταιρία LEASING.

-Πολλές ελληνικές εταιρίες παρέχουν μια νέα μορφή LEASING σε συνεργασία με ανάλογες εταιρίες του εξωτερικού, π.χ. το CROSS BORDER LEASING μια μορφή διεθνούς LEASING μπορεί να διατηρεί η ξένη εταιρία απ' αυτή την υπομισθώνει η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ LEASING , με την οποία συνάπτει σύμβαση ο επενδυτής.

3.6.6 ΑΤΥΠΕΣ ΜΟΡΦΕΣ LEASING

Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν σύμφωνα με τον νόμο να συνάπτουν μόνο ανώνυμες εταιρίες με καταβλημένο κεφάλαιο ίσο με το κεφάλαιο που απαιτείται με τη δημιουργία τραπεζών της Ελλάδος.

Ανεπίσημα όμως υπάρχουν επενδυτικές εταιρίες που ασχολούνται με τη χρηματοδότηση επιχειρημάτων για την αγορά εξοπλισμού ενώ και αρκετές εμπορικές επιχειρήσεις αναλαμβάνουν τη χρηματοδότηση πελατών τους για τα ήδη που αγόρασαν απ' αυτές χρησιμοποιώντας τους γενικούς όρους και τα συμφωνητικά του LEASING.

Αν λοιπόν εξυπηρετεί τις ανάγκες σας μια σύμβαση αυτού του είδους ρωτήστε τον προμηθευτή σας μήπως συνεργάζεται με κάποια απ' τις επενδυτικές αυτές επιχειρήσεις ή αν ο ίδιος ενδιαφέρεται να χρηματοδοτήσει την αγορά σας με τους ίδιους παρεμφερείς όρους.

3.6.7 VENDOR LEASING

Το LEASING είναι ένα σύγχρονο χρηματοοικονομικό εργαλείο και κυρίως ένα αποτελεσματικό εργαλείο αύξησης των πωλήσεων στη διάθεση των υπευθύνων marketing των επιχειρήσεων παραγωγής και εμπορίας προϊόντων διαρκείας για αύξηση των πωλήσεων.

Vendor LEASING εννοούμε σχήματα συνεργασίας μεταξύ της εταιρίας και του LEASING προμηθευτή εξοπλισμού που προσφέρεται για LEASING που συνδυάζουν οικονομικά για τεχνολογικά οφέλη για τον τελικό χρήστη ενώ για τον προμηθευτή αποτελούν το εργαλείο προώθησης των πλύσεων τοις μετρητοίς και το ανταγωνιστικό του πλεονέκτημα για αύξηση του μεριδίου τους στην αγορά που δραστηριοποιείται.

Πλεονεκτήματα του προγράμματος VENDOR LEASING:

- Επιλύει τα χρηματοληπτικά προβλήματα του πελάτη- μισθωτή.
- Απαλλάσσει τον προμηθευτή από τις λειτουργίες του τραπεζίτη.
- Ο εξοπλισμός πωλείται σε τιμής τοις μετρητοίς και εξοφλείται σε 36-60 μήνες
- Εξαλείφει πιθανά όχι συμβάλλοντας στο κλείσιμο της συμφωνίας
- Παρέχει τη δυνατότητα αύξησης των εσόδων για τον προμηθευτή από συμπληρωματικές υπηρεσίες όπως ασφάλιση συντήρηση εφοδιασμός αναλώσιμων κ.λ.π.
- Παρέχει σημαντικές εκπτώσεις στον πελάτη- μισθωτή.
- Προστατεύει την επιχείρηση από την τεχνολογική απαξίωση του εξοπλισμού
- Παρέχει ταχύτητα και ευελιξία στην λήψη απόφασης του μισθωτή για την απόκτηση εξοπλισμού.
- Ο εξοπλισμός μπορεί να τεθεί άμεσα στη διάθεση του μισθωτή με την καταβολή ενός μισθώματος αντί όλης της αξίας του.

Πλεονεκτήματα για τον προμηθευτή

Παρέχοντας το LEASING ως εναλλακτική επιλογή σε κάθε πρόταση πώληση αυξάνονται οι πιθανότητες επιτυχίας της, διευρύνονται οι προσφερόμενες υπηρεσίες στην πελατεία ενισχύοντας το προφίλ της εταιρίας, εξασφαλίζοντας συγκριτικά πλεονεκτήματα έναντι του ανταγωνισμού και κυρίως δεν απαιτείται να παίξει ο προμηθευτής το ρόλο του τραπεζίτη.

Εκτιμώντας ότι το LEASING αποτελεί χρηματοδοτικό εργαλείο για τους πελάτες που δίνει λύσεις όχι μόνο χρηματοδότησης αλλά παρέχει επίσης σημαντικές φορολογικές εκπτώσεις δυνατότητα ανανέωσης του εξοπλισμού, έγκαιρο προγραμματισμό νέων επενδύσεων, προστασία από τον κίνδυνο της τεχνολογικής απαξίωσης, λύνει προβλήματα cash flow και δεν διαταράσσει την εικόνα του ισολογισμού της εταιρίας. Η παρουσία του Leasing στην πρόταση πώλησης μπορεί να είναι ο συνδετικός κρίκος που δημιουργεί την πώληση.

Τα προϊόντα Vendor LEASING στους προμηθευτές κεφαλαιουχικών αγαθών όπως αυτοκίνητα, Η/Υ , ιατρικά μηχανήματα, office automation, τηλεφωνικά κέντρα, κ.λ.π. με οργανωμένα δίκτυα πωλήσεων και μπορούν να πάρουν μια από τις κάτωθι μορφές:

Operating LEASING

Sub LEASING

Franchising LEASING

Επίσης τα σχήματα συνεργασίας που μπορούν να αναπτυχθούν σήμερα είναι πάρα πολλά και καθορίζονται από τις ιδιαιτερότητες των προμηθευτών τα προσφερόμενα προγράμματα από την πλευρά των εταιριών LEASING και αναπτύσσονται ανάλογα με την δημιουργικότητα των συνεργαζόμενων μερών.

3.6.8 ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η αγορά LEASING έχει πολλά περιθώρια ανάπτυξης στην Ελλάδα αλλά θα πρέπει να υπάρξει και νομοθετικό πλαίσιο αντίστοιχο με αυτό των χωρών της ΕΟΚ.

ΑΡΘΡΟ 19 ΝΟΜΟΣ 1892/90

Αφορολόγητες εκπτώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση εξοπλισμού.

- α) Η διάρκεια σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωση είναι άνω των 10 ετών.
- β) Στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης Διάρκειας μέχρι 10 ετών ορίζεται ότι μετά τη λήξη της μίσθωση ο εξοπλισμός θα περιέχεται στην κυριότητα του μισθωτή.

Στην περίπτωση που ο μισθωτής μετά τη λήξη της μίσθωσης δεν αποκτά την κυριότητα του εξοπλισμού εφαρμόζονται οι διατάξεις άρθρου 14.

Η αφορολόγητη έκπτωση προστίθεται στα κέρδη της επιχείρησης και φορολογείται στη διαχειριστική χρήση κατά την οποία πουλήθηκαν τα πάγια περιουσιακά στοιχεία πριν περάσουν 5 χρόνια από τότε που αγοράστηκαν για το ποσό που η αφορολόγητη έκπτωση αντιστοιχεί στην αξία των παγίων αυτών στοιχείων.

Δεν ισχύουν τα παραπάνω αν η επιχείρηση αντικαταστήσει τα πάγια στοιχεία που πουλήθηκαν μέσα σε έξι μήνες από τη λήξη της διαχειριστικής που έγινε η πώληση με νέα παγία στοιχεία ίσης αξίας τα οποία συγκεντρώνουν τις προϋπόθεσης της παραγωγικής επένδυσης που ορίζει ο νόμος.

ΝΕΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΝΟΜΟΣ 2601/98

Ο νέος αναπτυξιακός νόμος επιτρέπει τη χρηματοδοτική μίσθωση για την απόκτηση νέου σύγχρονου μηχανολογικού εξοπλισμού.

Τα είδη της ενίσχυσης μπορούν να πάρουν τις παρακάτω μορφές

- α) Επιδότηση της χρηματοδοτικής μίσθωσης η οποία συνίσταται στην κάλυψη από το δημόσιο τμήματος των καταβαλλόμενων μισθωτών χρηματοδοτικής μίσθωσης
- β) Φορολογική απαλλαγή με το σχηματισμό ισόποσου αφορολόγητου αποθεματικού ύψους μέχρι ενός ποσοστού ή του συνόλου της αξίας της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Πως λειτουργεί

- Χρηματοδοτείται όλη η αξία του εξοπλισμού
- Η επιδότηση του μισθώματος υπολογίζεται στην αξία του εκμισθωμένου εξοπλισμού
- Το ποσοστό της επιδότησης είναι ίσο προς το ποσοστό του μισθωτή
- Η επιδότηση καταβάλλεται μετά την εγκατάσταση και την πιστοποίηση έναρξης της παραγωγικής λειτουργίας του εξοπλισμού και μετά την πληρωμή των μισθωτών από την επιχείρηση ανά τρίμηνο.
- Η επιδότηση υπολογίζεται επί του τμήματος της αξίας κτήσεως του εξοπλισμού το οποίο εμπεριέχει στο εκάστοτε καταβαλλόμενο μίσθωμα

Σε περίπτωση που η σύμβαση χρηματοδοτική μίσθωσης προβλέπει καταβολή μισθωμάτων σε διάστημα μικρότερα του τριμήνου η καταβολή της επιδότηση γίνεται ανά τρίμηνο

- Τα ποσά της επιδότησης χρηματοδοτικής μίσθωσης που εισπράττει η επιχείρηση μειώνουν το ποσό των δαπανών χρηματοδοτικής μίσθωσης που αφαιρούνται από τα ακαθάριστα έσοδα της επιχείρησης για να υπολογιστούν τα καθαρά που φορολογούνται
- Ο εξοπλισμός μετά τη λήξη της μίσθωσης θα περιέχεται στην κυριότητα της επιχείρησης

Διάκριση των επενδυτικών φορέων

- Νέοι φορείς νεοϊδρύμενες εταιρικές ή ατομικές επιχειρήσεις καθώς και εκείνες που υποβάλλουν αίτηση για εφαρμογή ενισχύσεων του παρόντος

πριν παρέλθει πενταετία από τη σύστασή τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επιχειρήσεις

- Είδη ενίσχυσης: α)επιδότηση χρηματοδοτικής μίσθωση
β)φορολογική απαλλαγή
- Παλαιοί φορείς εκείνες που υποβάλλουν αίτηση για εφαρμογή των ενισχύσεων του παρόντος μετά την πάροδο της πενταετία από τη σύστασή τους ή την έναρξη επιτηδεύματος προκειμένου για ατομικές επιχειρήσεις
- Είδη ενίσχυσης φορολογική απαλλαγή

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΤΟ ΔΙΕΘΝΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΠΡΟΤΥΠΟ 17

4.1 ΣΚΟΠΟΣ:

Σκοπός της εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 17 είναι να καθορίσει τη λογιστική των μισθώσεων. Το Δ.Λ.Π. 17 περιγράφει τις λογιστικές πολιτικές που θα πρέπει να εφαρμόζονται καθώς και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται σε σχέση με τις χρηματοδοτικές και λειτουργικές μισθώσεις, τόσο από την πλευρά του μισθωτή, όσο και από την πλευρά εκμισθωτή.

4.2 ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ :

Το παρόν πρότυπο πρέπει να εφαρμόζεται για τη λογιστική όλων των μισθώσεων , εκτός από :

Συμφωνίες μισθώσεων για εξερεύνηση ή χρήση μεταλλευμάτων , πετρελαίων , φυσικού αερίου και ομοίων μη αναγενόμενων πόρων .

Συμβάσεις παραχώρησης στοιχείων όπως οι κινηματογραφικές ταινίες , οι μαγνητοσκοπήσεις , τα θεατρικά έργα , τα χειρόγραφα κείμενα , οι ευρεσιτεχνίες και τα δικαιώματα πνευματικής ιδιοκτησίας .

Όμως το παρόν πρότυπο δεν πρέπει να εφαρμόζεται στην αποτίμηση από :

- Μισθωτές επένδυσης σε ακίνητο που κατέχεται με χρηματοδοτική μίσθωση .
- Εκμισθωτές επένδυσης σε ακίνητο εκμισθωμένο με λειτουργική μίσθωση .
- Μισθωτές βιολογικών περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται με χρηματοδοτικές μισθώσεις .
- Εκμισθωτές βιολογικών περιουσιακών στοιχείων εκμισθωμένων με λειτουργικές μισθώσεις .

Αυτό το πρότυπο εφαρμόζεται σε συμφωνίες που μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, έστω και αν απαιτούνται από τον εκμισθωτή σημαντικές

υπηρεσίες για τη λειτουργία ή συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Αντίθετα, το πρότυπο αυτό δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που αποτελούν συμβάσεις για υπηρεσίες, που δεν μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο .

4.3 ΟΡΙΣΜΟΙ

Μίσθωση :

Είναι μια συμφωνία με την οποία ο εκμισθωτής μεταβιβάζει στον μισθωτή, με αντάλλαγμα μια πληρωμή ή μια σειρά πληρωμών, το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο .

Στον ορισμό της μίσθωσης περιλαμβάνονται οι μισθοδοτικές συμβάσεις με τις οποίες προβλέπεται δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, με την εκπλήρωση συμφωνημένων όρων. Σε μερικές χώρες οι συμβάσεις αυτές αναφέρονται ως συμβάσεις αγορών επί πιστώσει.

Χρηματοδοτική μίσθωση :

Είναι μια μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που ακολουθούν την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση, ή μη, του τίτλου κυριότητας .

Λειτουργική μίσθωση :

Είναι μια μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική .

Μη ακυρωτέα μίσθωση :

Είναι μια μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνον: με την επέλευση κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος, με την έγκρισή του μισθωτή, εφόσον ο μισθωτής συνάψει μια νέα μίσθωση για το ίδιο ή ισοδύναμο περιουσιακό στοιχείο με τον ίδιο εκμισθωτή, με την πληρωμή από το μισθωτή ενός πρόσθετου ποσού, το ύψος του οποίου, κατά την έναρξή της μισθοδοτικής σχέσης, εξασφαλίζει σε έναν βαθμό τη μη διακοπή της μίσθωσης .

Έναρξη της μίσθωσης :

Είναι η ημερομηνία της μισθοδοτικής συμφωνίας ή η προγενέστερη ημερομηνία της δέσμευσης των μερών ως προς τους κύριους όρους της μίσθωσης . Στην ημερομηνία αυτή , γίνεται η κατάταξη της μίσθωσης σε λειτουργική ή χρηματοδοτική και σε περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης υπολογίζονται τα ποσά που θα πρέπει να αναγνωριστούν στην έναρξη της μίσθωσης .

Ημερομηνία έναρξης των όρων σύμβασης :

Είναι η ημερομηνία από την οποία ο μισθωτής δικαιούται να εξασκεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης της σύμβασης (π.χ. αναγνώριση στοιχείων του ενεργητικού, υποχρεώσεων, εσόδων ή εξόδων που προκύπτουν από την μίσθωση). Εάν για παράδειγμα, πρόκειται για χρηματοδοτική μίσθωση παγίου στοιχείου του ενεργητικού, η σχετική ημερομηνία θα αποτελέσει τη βάση για τον υπολογισμό των αποσβέσεων .

Διάρκεια της μίσθωσης :

Είναι η μη ακυρώσιμη χρονική περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το περιουσιακό στοιχείο, καθώς και κάθε επιπλέον περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να συνεχίσει την μίσθωση, με ή χωρίς περαιτέρω πληρωμές, όταν κατά την έναρξη της είναι ουσιαστικά βέβαιο, ότι ο μισθωτής θα εξασκήσει το σχετικό δικαίωμα. Η διάρκεια της μίσθωσης σε περιπτώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων παίζει καθοριστικό ρόλο στον υπολογισμό των αποσβέσεων.

Ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων :

Είναι το σύνολο των μισθωμάτων που ο μισθωτής οφείλει, ή μπορεί να υποχρεωθεί, να καταβάλλει κατά την διάρκεια της μίσθωσης, μη περιλαμβανομένου του ενδεχόμενου μισθώματος, των δαπανών επισκευής και συντήρησης και των φόρων που καταβάλλονται από τον εκμισθωτή και επιστρέφονται σε αυτόν, καθώς επίσης :

Από πλευρά μισθωτή, κάθε ποσό εγγυημένο από τον ίδιο ή από τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή .

Από πλευράς εκμισθωτή, κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη στον εκμισθωτή από:

το μισθωτή, ή έναν τρίτο συνδεδεμένο με το μισθωτή, ή έναν ανεξάρτητο τρίτο μέρος, που έχει την οικονομική δυνατότητα να αντιμετωπίσει αυτή την εγγύηση.

Αν όμως ο μισθωτής έχει ένα δικαίωμα αγοράς του μισθωμένου στοιχείου και κατά την έναρξη της μίσθωσης, είναι μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα αυτό θα ασκηθεί, επειδή αναμένεται ότι κατά το χρόνο που θα μπορεί να γίνει αυτό, η τιμή η οποία έχει συμφωνηθεί θα είναι αρκετά μικρότερη από την πραγματική αξία του μισθωμένου στοιχείου, τότε το ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων συνίσταται από τα μισθώματα τα οποία πρέπει τουλάχιστον να καταβληθούν κατά την διάρκεια της μίσθωσης, προσαυξημένα με το ποσό που θα απαιτηθεί για την άσκηση του πιο πάνω δικαιώματος αγοράς .

Πραγματική αξία :

Είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μια υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση, σε μια αντικειμενική συναλλαγή .

Οικονομική ζωή :

Είναι είτε :

Η περίοδος κατά την διάρκεια της οποίας ένα περιουσιακό στοιχείο αναμένεται να είναι οικονομικά χρησιμοποιήσιμο από ένα ή περισσότερους χρήστες, ή

Ο αριθμός των μονάδων παραγωγής ή ομοίων μονάδων, τις οποίες ένας ή περισσότεροι χρήστες αναμένουν να λάβουν από το περιουσιακό στοιχείο .

Ωφέλιμη ζωή :

Είναι η εκτιμώμενη απομένουσα χρονική περίοδος, μετά την έναρξη του χρόνου της μίσθωσης , κατά την διάρκεια της οποίας τα οικονομικά οφέλη που είναι ενσωματωμένα στο περιουσιακό στοιχείο αναμένονται να αναλωθούν από την επιχείρηση, εφόσον το επιτρέπει η διάρκεια της μίσθωσης .

Εγγυημένη υπολειμματική αξία :

Είναι :

Από πλευράς του μισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από τον μισθωτή ή από έναν τρίτο που συνδέεται με τον μισθωτή (το μέγιστο ποσό της εγγύησης που θα μπορούσε σε κάθε περίπτωση να καταστεί πληρωτέο) .

Από πλευράς του εκμισθωτή, το μέρος της υπολειμματικής αξίας το οποίο είναι εγγυημένο από το μισθωτή ή από έναν τρίτο συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει την οικονομική δυνατότητα να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις σύμφωνα με την εγγύηση .

Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία :

Είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, η ρευστοποίηση του οποίου δεν είναι εξασφαλισμένη για τον εκμισθωτή ή είναι εγγυημένη μόνο από έναν τρίτο συνδεδεμένο με τον εκμισθωτή .

Ακαθάριστη επένδυση στην μίσθωση :

Είναι το σύνολο των ελάχιστων μισθωμάτων, σύμφωνα με τη χρηματοδοτική μίσθωση, από πλευράς του εκμισθωτή και κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον εκμισθωτή. Σημειώνεται ότι η μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον εκμισθωτή πρέπει να επανεξετάζεται τακτικά και αν υπάρξει μείωση της εκτιμώμενης μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, αναθεωρείται η κατανομή του εσόδου για ολόκληρη τη διάρκεια της μισθώσεως και κάθε μείωση σε σχέση με τα ποσά που έχουν ήδη λογιστεί καταχωρείται αμέσως .

Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο :

Είναι η διαφορά μεταξύ :

Του συνόλου των ελάχιστων μισθωμάτων βάσει μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης από άποψη εκμισθωτή και κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία που ανήκει στον εκμισθωτή και της παρούσας αξίας του ανωτέρω με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης.

Καθαρή επένδυση στην μίσθωση :

Είναι η ακαθάριστη επένδυσή στη μίσθωση μείον το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο .

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης :

Είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο με βάση το οποίο κατά την έναρξη της μίσθωσης , προκύπτει ισότητα μεταξύ της πραγματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και της συνολικής παρούσας αξίας: Του ελάχιστου ποσού των μισθωμάτων και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας.

Οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή:

Είναι το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής σε μια όμοια μισθοδοτική σχέση ή, αν αυτό δεν μπορεί να προσδιοριστεί, το επιτόκιο που κατά την έναρξη της μίσθωσης θα αποδεχόταν ο μισθωτής για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια, με παρόμοιους όρους και εξασφαλίσεις , για να αγοράσει το περιουσιακό στοιχείο .

Ενδεχόμενο μίσθωμα :

Είναι το μέρος του μισθώματος που δεν έχει καθοριστεί σε συγκεκριμένο ποσό , αλλά που υπολογίζεται με κριτήρια διαφορετικά από την απλή παρέλευση του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί των πωλήσεων, πλήθος χρησιμοποιήσεων, δείκτες τιμών, τρέχοντα επιτόκια) .

4.4 ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Ο βασικός κανόνας που ακολουθείται από το Δ.Λ.Π. 17 για να αποφασιστεί το είδος της μίσθωσης είναι κατά πόσο ο μισθωτής έχει όλες τις υποχρεώσεις και τα δικαιώματα που θα είχε και ο εκμισθωτής, ή με άλλα λόγια κατά πόσο οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που ακολουθούν την κυριότητα ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου ανήκουν στον εκμισθωτή ή στον μισθωτή. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται οι πιθανότητες :

- Ζημιών λόγω αδράνειας ή τεχνολογικής απαξίωσης
- Μεταβολών αποδόσεως λόγω αλλαγής των οικονομικών συνθηκών
- Οι ωφέλειες ιδιοκτησίας μπορεί να αφορούν :
- Αναμενόμενη κερδοφόρα λειτουργία του περιουσιακού στοιχείου κατά την διάρκεια της οικονομικής ζωής του

- Κέρδος από ανατίμηση ή εκποίηση της υπολειμματικής αξίας

Σε κάθε περίπτωση, πάντως οι οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να δίνουν την εικόνα της πραγματικής και όχι της τυπικής σχέσης. Με βάση το παραπάνω κριτήριο, η μίσθωση χαρακτηρίζεται χρηματοδοτική αν μεταβιβάζει στον μισθωτή την ουσιαστική κυριότητα του πάγιου περιουσιακού στοιχείου ακόμη και αν δεν μεταβιβάζει την νόμιμη κυριότητα του. Με άλλα λόγια, η μίσθωση χαρακτηρίζεται χρηματοδοτική αν μεταβιβάζει στον μισθωτή ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που ακολουθούν την κυριότητα. Αντιθέτως, η μίσθωση χαρακτηρίζεται λειτουργική αν δεν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που ακολουθούν την κυριότητα .

Παραδείγματα καταστάσεων που κανονικά θα συνεπάγονταν την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι:

Η μίσθωση μεταβιβάζει την κυριότητα του περιουσιακού στοιχείου στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου.

Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου σε τιμή που αναμένεται να είναι επαρκώς χαμηλότερη από την πραγματική αξία του στοιχείου κατά την ημερομηνία άσκησης του δικαιώματος , έτσι ώστε , κατά την έναρξη της μίσθωσης , να θεωρείται μάλλον βέβαιο ότι το δικαίωμα θα ασκηθεί ,

Η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου, μολονότι ο τίτλος κυριότητας δε μεταβιβάζεται ,

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων συμποσούται ουσιαστικά τουλάχιστον στο σύνολο της πραγματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και,

Τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία είναι ειδικής φύσης, ούτως ώστε μόνο ο μισθωτής μπορεί να τα χρησιμοποιήσει χωρίς να γίνουν σοβαρές τροποποιήσεις .

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, σε ορισμένες περιπτώσεις η κατάταξη των μισθώσεων είναι σχετικά υποκειμενική. Κατά συνέπεια, δύο διαφορετικές επιχειρήσεις ενδέχεται να κατατάζουν την ίδια μίσθωση σε διαφορετική κατηγορία. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την περίπτωση 3, η μίσθωση χαρακτηρίζεται χρηματοδοτική εάν η διάρκεια της μίσθωσης εκτείνεται στο μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του περιουσιακού στοιχείου. Εύλογα, κάποιος θα μπορούσε να ισχυριστεί ότι το μεγαλύτερο μέρος της

οικονομικής ζωής ενός περιουσιακού στοιχείου αντιστοιχεί στο 80% ή 90% ή οποιοδήποτε άλλο μεγάλο ποσοστό που αυθαίρετα επιλέγεται από την επιχείρηση . Δυστυχώς, η επιτροπή των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, IASB, δεν παρέχει συγκεκριμένες διευκρινιστικές οδηγίες σχετικά με τα παραπάνω . Για το λόγο αυτό, θα μπορούσε να υιοθετηθεί η υπόδειξη της επιτροπής των Αμερικάνικων Λογιστικών Προτύπων, FASB, η οποία είναι πολύ συγκεκριμένη και ορίζει ότι η μίσθωση χαρακτηρίζεται χρηματοδοτική εάν αφορά περίοδο ίση ή μεγαλύτερη από το 75% της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων .

Επίσης, σύμφωνα με την περίπτωση 4, η μίσθωση χαρακτηρίζεται χρηματοδοτική εάν κατά την έναρξη της μίσθωσης η παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου των μισθωμάτων συμποσούται στο ελάχιστο ουσιαστικά σύνολο της πραγματικής αξίας του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου. Δεδομένου ότι η παραπάνω υπόδειξη είναι σχετικά υποκειμενική και λόγω της έλλειψης συγκεκριμένων διευκρινιστικών οδηγιών από το IASB, θα μπορούσε να υιοθετηθεί η υπόδειξη του FASB, η οποία είναι πολύ συγκεκριμένη και ορίζει ότι η μίσθωση χαρακτηρίζεται χρηματοδοτική εάν η παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου των μισθωμάτων, κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι τουλάχιστον το 90% της τρέχουσας αξίας των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων κατά το χρόνο αυτό .

Επιπλέον, ενδείξεις καταστάσεων οι οποίες μεμονωμένα ή σε συνδυασμό θα μπορούσαν επίσης να συνεπάγονται την κατάταξη μιας μίσθωσης ως χρηματοδοτικής είναι η εξής :

Αν ο μισθωτής μπορεί να ακυρώσει τη μίσθωση, οι ζημιές του εκμισθωτή που συνδέονται με την ακύρωση καλύπτονται από το μισθωτή .

Κέρδη και ζημιές από τη διακύμανση της πραγματικής αξίας του υπολείμματος ανήκουν στον μισθωτή (για παράδειγμα με τη μορφή έκπτωσης του μισθώματος που ισούται με το μεγαλύτερο μέρος του προϊόντος της πώλησης στη λήξη της μίσθωσης) και

Ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να παρατείνει τη μίσθωση με μίσθωμα σημαντικά χαμηλότερο από το τρέχον.

Η κατάταξη μιας μίσθωσης ως λειτουργικής ή χρηματοδοτικής πραγματοποιείται κατά την έναρξη της μίσθωσης . Αν σε οποιαδήποτε χρονική στιγμή ο μισθωτής και ο εκμισθωτής συμφωνήσουν να αλλάξουν τους όρους της μίσθωσης, εκτός αν πρόκειται

για ανανέωση της, κατά τρόπο που θα συνεπαγόταν μία διαφορετική κατάταξη της μίσθωσης κατά την έναρξη της, η αναθεωρημένη συμφωνία θεωρείται ως καινούργια συμφωνία μέχρι την λήξη της και τυγχάνει του κατάλληλου λογιστικού χειρισμού . Ωστόσο , οι μεταβολές στις εκτιμήσεις (για παράδειγμα , μεταβολές στις εκτιμήσεις της οικονομικής ζωής ή της υπολειμματικής αξίας της μισθωμένης ιδιοκτησίας) ή μεταβολές στις συνθήκες (για παράδειγμα, αθέτηση των υποχρεώσεων από το μισθωτή) , δεν συνεπάγονται μία νέα κατάταξη της μίσθωσης για λογιστικούς σκοπούς .

Τέλος, οι μισθώσεις γηπέδων και κτιρίων κατατάσσονται ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις με τον ίδιο τρόπο όπως οι μισθώσεις άλλων περιουσιακών στοιχείων. Όμως, ένα χαρακτηριστικό των γηπέδων είναι ότι αυτά κανονικά έχουν απεριόριστη οικονομική ζωή και αν η κυριότητα δεν αναμένεται να μεταβιβαστεί στο μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής δεν αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες που συνοδεύουν την κυριότητα . Στην περίπτωση αυτή η μίσθωση χαρακτηρίζεται ως λειτουργική . Ομοίως, η οικονομική ζωή των κτιρίων συχνά εκτείνεται πέρα της λήξης της μίσθωσης ενώ επίσης οι μισθώσεις κτιρίων μεγάλης διάρκειας περιέχουν όρους σύμφωνα με τους οποίους τα ενοίκια των κτιρίων προσαρμόζονται στις αγοραίες τιμές . Κατά συνέπεια, αν η κυριότητα του εκμισθωμένου κτιρίου δεν αναμένεται να μεταβιβαστεί στον μισθωτή μέχρι τη λήξη της μίσθωσης ή αν τα ενοίκια αυξάνονται σύμφωνα με τις αγοραίες τιμές, ο εκμισθωτής διατηρεί ένα σημαντικό μέρος των κινδύνων και ωφελειών που συνοδεύουν την κυριότητα, και επομένως η μίσθωση αυτή κανονικά χαρακτηρίζεται ως λειτουργική. Ένα πρόσθετο ποσό που καταβάλλεται για τέτοια μισθοδοτικά αντικείμενα αντιπροσωπεύει πληρωμές μισθωμάτων που αποσβένονται κατά την διάρκεια της μίσθωσης σύμφωνα με το ρυθμό των παρεχόμενων ωφελειών. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι σε ορισμένες περιπτώσεις η κατάταξη των μισθώσεων γηπέδων και κτιρίων σε χρηματοδοτικές ή λειτουργικές και επομένως η αντίστοιχη λογιστική αντιμετώπιση είναι υποκειμενική. Για το λόγο αυτό, και δεδομένου ότι οι σχετικές διευκρινίσεις του Δ.Λ.Π. 17 είναι περιορισμένες, οι επιχειρήσεις θα μπορούσαν να ανατρέξουν στο αντίστοιχο Αμερικάνικο πρότυπο, του οποίου οι υποδείξεις είναι σχετικά πιο αντικειμενικές και λεπτομερείς .

4.5 ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΙΣΘΩΤΩΝ

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η λογιστική καταχώρηση και εμφάνιση των συναλλαγών και των λοιπών γεγονότων πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ουσία και την οικονομική φύση τους και όχι μόνο με το νομικό τους τύπο τους. Μολονότι από το νομικό τύπο ενός μισθωτηρίου συμβολαίου ενδέχεται να μην προκύπτει δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, στην περίπτωση της χρηματοδοτικής μίσθωσης η ουσία και η οικονομική φύση της πράξης αυτής είναι η απόκτηση εκ μέρους του μισθωτή του οικονομικού οφέλους από την χρήση του μισθωμένου στοιχείου κατά το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμης ζωής του, με αντάλλαγμα την υποχρέωση του να καταβάλλει για το δικαίωμα του αυτό ένα ποσό, το οποίο προσεγγίζει την πραγματική αξία του στοιχείου, προσαυξημένη με τη σχετική χρηματοοικονομική επιβάρυνση .

Αν τέτοιες μισθωτικές συναλλαγές δεν απεικονιστούν στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, τούτο θα προκαλέσει παραμόρφωση των οικονομικών δεικτών της επιχείρησης, αφού θα υπάρχει υποεκτίμηση τόσο των οικονομικών πόρων, όσο και του ύψους των υποχρεώσεων της . Κατά συνέπεια, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σκόπιμο να περιλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, τόσο ως περιουσιακό στοιχείο, όσο και ως υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων. Κατά την έναρξη της μίσθωσης, τόσο το περιουσιακό στοιχείο, όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων, περιλαμβάνονται στον ισολογισμό με ίσα ποσά .

Για τους παραπάνω λόγους το Πρότυπο ορίζει ότι:

Οι μισθωτές πρέπει να καταχωρούν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους ισολογισμούς τους, με ποσό ίσο κατά την έναρξη της μίσθωσης με την πραγματική αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή , αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων . Κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων, ο προεξοφλητικός συντελεστής είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης, αν αυτό είναι πρακτικά εύκολο να προσδιοριστεί. Διαφορετικά, πρέπει να χρησιμοποιείται το οριακό επιτόκιο δανεισμού.

Δεν είναι σωστό οι υποχρεώσεις για μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία να παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις αφαιρετικά από τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία. Αν για την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην όψη του ισολογισμού γίνεται διάκριση μεταξύ βραχυπρόθεσμων και μη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η ίδια διάκρισή γίνεται και για τις μισθωτικές υποχρεώσεις .

Συχνά υφίστανται αρχικές άμεσες δαπάνες που αφορούν συγκεκριμένες μισθωτικές δραστηριότητες, όπως κατά την διαπραγμάτευση και εξασφάλιση των μισθωτικών συμφωνιών. Οι δαπάνες που εντοπίζονται ως άμεσα οφειλόμενες στις ενέργειες του μισθωτή που πραγματοποιούνται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, περιλαμβάνονται ως τμήμα του κόστους που καταχωρείται ως περιουσιακό στοιχείο της μίσθωσης .

Τα μισθώματα πρέπει να επιμερίζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Η χρηματοοικονομική επιβάρυνση πρέπει να κατανέμεται στις περιόδους που διαρκεί η μίσθωση, ούτως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο πάνω στο ανεξόφλητο υπόλοιπο της υποχρέωσης κάθε περιόδου .

Στην πράξη, κατά την κατανομή της χρηματοοικονομικής επιβάρυνσης στις περιόδους που διαρκεί η μίσθωση, μπορεί να χρησιμοποιείται κάποιος προσεγγιστικός τύπος που απλοποιεί τον υπολογισμό.

Η χρηματοδοτική μίσθωση δημιουργεί ένα έξοδο απόσβεσης των αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων, καθώς και ένα χρηματοοικονομικό έξοδο για κάθε λογιστική περίοδο. Η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να είναι όμοια με τη μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην επιχείρηση και η καταχωρούμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από το Δ.Λ.Π. 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» και το Δ.Λ.Π.38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία». Αν δεν υπάρχει καμία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου αυτού πρέπει να είναι το συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου .

Το Πρότυπο παρέχει τα ακόλουθα επεξηγηματικά σχόλια:

Το αποσβέσιμο πόσο ενός μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατανέμεται σε όλες τις χρήσεις κατά τις οποίες αναμένεται να χρησιμοποιηθεί το στοιχείο αυτό, με τρόπο συστηματικό και σύμφωνα με τη μέθοδο αποσβέσεων που ακολουθεί ο μισθωτής για τα αποσβέσιμα στοιχεία της ιδιοκτησίας του . Αν υπάρχει μία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μισθωτικής περιόδου, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα, τότε ως αναμενόμενη περίοδος χρησιμοποίησης λαμβάνεται η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου , διαφορετικά η απόσβεση γίνεται το συντομότερο χρόνο μεταξύ της διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου .

Το σύνολο του εξόδου απόσβεσης του περιουσιακού στοιχείου και του χρηματοοικονομικού εξόδου της περιόδου, σπάνια είναι ίσο με τα πληρωτέα μισθώματα της περιόδου και συνεπώς, δεν αρκεί μόνο η καταχώρηση των πληρωτέων μισθωμάτων σε βάρος των αποτελεσμάτων. Κατόπιν τούτου, είναι μάλλον απίθανο να υπάρχει ισότητα μεταξύ των ποσών του περιουσιακού στοιχείου και της σχετικής υποχρέωσης μετά την έναρξη της μίσθωσης .

Για να προσδιοριστεί αν ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του, ήτοι όταν τα αναμενόμενα μελλοντικά οικονομικά οφέλη από αυτό το περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλότερα τη λογιστική αξία του, η επιχείρηση εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων» που πραγματεύεται την απομείωση των περιουσιακών στοιχείων και θέτει τις προϋποθέσεις για το πώς μία επιχείρηση πρέπει να επανεξετάζει τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της, πώς πρέπει να προσδιορίζει το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου και πότε πρέπει να τα καταχωρεί, ή να αναστρέφει, μία ζημιά απομείωσης .

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:

Παράδειγμα χρηματοδοτικής μίσθωσης με επιστροφή του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου στον εκμισθωτή

Στις 1/1/07 η επιχείρηση «ΑΓΡΟΣ» υπογράφει συμφωνία μισθώσεως, διάρκειας 3 ετών, για ένα γεωργικό μηχάνημα . Η ωφέλιμη ζωή του μηχανήματος είναι 3 χρόνια. Στο τέλος της διάρκειας της μισθώσεως το μηχάνημα επιστρέφεται στον εκμισθωτή.

Η πραγματική αξία του μισθωμένου μηχανήματος υπολογίζεται στις €35.000. Η πληρωμή των μισθωμάτων, ύψους €50.000, γίνεται ετησίως και ξεκινάει στις 31/12/07 . Επιπλέον ο μισθωτής αναλαμβάνει να πληρώνει ετήσια ασφάλιστρα ύψους €1.000.

Η εγγυημένη υπολειμματική αξία του μηχανήματος στις 31/12/09 ανέρχεται στα €10.000. Ανεξάρτητα από την παραπάνω εγγυημένη υπολειμματική αξία, η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του μισθωμένου μηχανήματος στις 31/12/09 εκτιμάται στα €1.000 .

Το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή είναι 10% (το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι άγνωστο) .

Να γίνουν οι λογιστικές εγγραφές στα βιβλία του μισθωτή.

A) Παρούσα Αξία του Ελάχιστου Συνόλου Μισθωμάτων

Η παρούσα αξία (Π.Α.) του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων (δηλαδή της ελάχιστης συνολικής υποχρέωσης που προκύπτει από την μίσθωση) έχει ως εξής :

Π.Α. εγγυημένης υπολειμματικής αξίας	10.000 * 0,7513	=	7.513
Π.Α. ετήσιων μισθωμάτων	50.000* 2,4869	=	124.345
ΣΥΝΟΛΟ			131.858

Να σημειωθεί ότι στον παραπάνω υπολογισμό δεν έχουν συμπεριληφθεί τα ετήσια ασφάλιστρα και ότι η προεξόφληση των σχετικών πόσων γίνεται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού , δεδομένου ότι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν είναι γνωστό .

(Το 0,7513 προέκυψε ως εξής : Η παρούσα αξία ενός πόσου , ύψους 1 ευρώ , πληρωτέο σε 3 χρόνια με προεξοφλητικό επιτόκιο 10% είναι 0,7513 .)

(Το 2,4869 προέκυψε ως εξής : Η παρούσα αξία μιας ράντας , ύψους 1 ευρώ , πληρωτέα σε 3 χρόνια με προεξοφλητικό επιτόκιο 10% είναι 2,4869 .)

B) Κατάταξη της Μίσθωσης

Στο παραπάνω παράδειγμα η μίσθωση του μηχανήματος αφορά μία περίοδο διάρκειας 3 ετών, η οποία ισούται με το 100% της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου πάγιου περιουσιακού στοιχείου. Επιπλέον, η παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων, ύψους €31.858, ισούται με το 97,7%, δηλαδή σχεδόν με το σύνολο, της πραγματικής αξίας του μηχανήματος, ύψους €35.000. Επομένως σύμφωνα με τις περιπτώσεις του Δ.Λ.Π. 17, η συγκεκριμένη μίσθωση χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική.

Γ) Επιμερισμός των Μισθωμάτων

Ο επιμερισμός των μισθωμάτων στα χρηματοοικονομικά έξοδα και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης για κάθε χρήση γίνεται ως εξής:

Έτος	Μίσθωμα	Χρηματοοικονομικό έξοδο	Μείωση της υποχρέωσης	Υπόλοιπό της υποχρέωσης
2007	50.000	$13.186=10\%*131.858$	$36.814=50.000-13.186$	$95.044=131.858-36.814$
2008	50.000	$9.504=10\%*95.044$	$40.496=50.000-9.504$	$54.548=95.044-40.496$
2009	50.000	$5.452=10\%*54.548$	$44.548=50.000-5.452$	$10.000=54.548-44.548$

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, το χρηματοοικονομικό έξοδο ισούται με το 10% (οριακό κόστος δανεισμού) του υπολοίπου της ελάχιστης συνολικής υποχρέωσης κάθε χρήσης. Το υπόλοιπο του ετήσιου μισθώματος, ύψους €50.000, επιμερίζεται σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης. Ο μισθωτής, επίσης, αναλαμβάνει να πληρώνει ετήσια ασφάλιστρα ύψους €1.000. Επομένως, οι συνολικές πληρωμές για κάθε ένα από τα 3 έτη διαμορφώνονται ως εξής :

	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
Ασφάλιστρα	1.000	1.000	1.000
Χρηματοοικονομικό έξοδο	13.186	9.504	5.452
Υπόλοιπο μισθώματος	36.814	40.496	44.548
Συνολικές πληρωμές	51.000	51.000	51.000

Δ) Ετήσια Απόσβεση

Εκτός από τα παραπάνω έξοδα η μίσθωση του μηχανήματος συνεπάγεται για την κάθε χρήση και ένα έξοδο απόσβεσης. Η ετήσια απόσβεση του μισθωμένου μηχανήματος υπολογίζεται ως εξής:

Αποσβεστέα αξία μισθωμένου μηχανήματος = $131.858 - 1.000 = 130.858$

Ετήσια απόσβεση (σταθερή μέθοδος και ωφέλιμη ζωή 3 χρόνια) = $130.858/3 = 43.619$

Να σημειωθεί ότι στον υπολογισμό της αποσβεστέας αξίας λαμβάνεται υπόψη η πραγματική και όχι η εγγυημένη υπολειμματική αξία. Επίσης, η 3ετής περίοδος της απόσβεσης αντιπροσωπεύει τη διάρκεια της μίσθωσης και όχι την οικονομική ζωή του μισθωμένου μηχανήματος, δεδομένου ότι αυτό επιστρέφεται στον εκμισθωτή κατά την λήξη της μίσθωσης.

Ε) Λογιστικές Εγγραφές

Η λογιστική μεταχείριση της σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται ως εξής :

Στις 1/1/07 ο λογαριασμός «Μισθωμένα Μηχανήματα» χρεώνεται με €131.858 σε πίστωση του λογαριασμού «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις». Να σημειωθεί ότι η μίσθωσή καταχωρείται με την παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου των μισθωμάτων, η οποία στο συγκεκριμένο παράδειγμα είναι χαμηλότερη από την πραγματική αξία του μισθωμένου παγίου.

Η καταχώρηση της ετήσιας απόσβεσης γίνεται ως εξής :

Στις 31/12/07 ο λογαριασμός «Αποσβέσεις Μηχανημάτων» χρεώνεται με €43.619 σε πίστωση του λογαριασμού «Αποσβεσμένα Μισθωμένα Μηχανήματα». Η εγγραφή αυτή επαναλαμβάνεται στις 31/12/08 και 31/12/09.

Η καταχώρηση της πληρωμής των μισθωμάτων και λοιπών εξόδων γίνεται ως εξής :

Στις 31/12/07 ο λογαριασμός «Ασφάλιστρα» χρεώνεται με €1.000, ο λογαριασμός «Τόκοι Χρεωστικοί» χρεώνεται με €3.186 και ο λογαριασμός «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» χρεώνεται με €6.814. Με το σύνολο των €1.000 πιστώνεται ο λογαριασμός «Ταμείο». Η εγγραφή αυτή επαναλαμβάνεται, με τα αντίστοιχα ποσά, στις 31/12/08 και 31/12/09.

Να υπενθυμιστεί ότι στο τέλος της διάρκειας της μισθώσεως το μηχάνημα επιστρέφεται στον εκμισθωτή. Επιπλέον, ο μισθωτής θα πρέπει να καταβάλλει τη διαφορά μεταξύ εγγυημένης υπολειμματικής αξίας και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας του μισθωμένου παγίου, δηλαδή $10.000 - 1.000 = 9.000$. Η λογιστική μεταχείριση της επιστροφής του μισθωμένου μηχανήματος στον εκμισθωτή γίνεται ως εξής :

Στις 31/12/09 ο λογαριασμός «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» χρεώνεται με €10.000 , ο λογαριασμός «Αποσβεσμένα Μισθωμένα Μηχανήματα» χρεώνεται με €30.858 σε πίστωση του λογαριασμού «Ταμείο» με €9.000 και του λογαριασμού «Μισθωμένα Μηχανήματα» με €31.858 .

Λειτουργικές μισθώσεις

Ο μισθωτής δεν αναγνωρίζει το στοιχείο του ενεργητικού στον Ισολογισμό του. Οι πληρωμές μισθωμάτων βάση μιας λειτουργικής μίσθωσης λογίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων με την ευθεία μέθοδο σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μια άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του τρόπου της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, έστω κι αν πληρωμές δεν γίνονται σε αυτή τη βάση. Ως ευθεία μέθοδο πρέπει να θεωρήσουμε την κατανομή των μισθωμάτων με βάση την αρχή του «δεδουλευμένου» και την άμεση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων χρήσης με την αναλογούσα δαπάνη. Σημειώνεται ότι προαναφερόμενος τρόπος κατανομής των μισθωμάτων δεν καταλαμβάνει την κατανομή των δαπανών που γίνονται για το μίσθιο, όπως για τις δαπάνες των ασφαλιστρών, συντήρησης κ.λ.π.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ:

Η επιχείρηση «ΑΛΦΑ» συνάπτει κατά την 01/01/07 μία λειτουργική μίσθωση διάρκειας 5 ετών για τη χρήση μηχανήματος . Το ετήσιο μίσθωμα ορίζεται σε €5.000 ενώ κατά την έναρξη της μίσθωσης καταβάλλεται εγγύηση πόσου €3.000 η οποία δεν είναι επιστρεπτέα.

Λύση:

Η επιχείρηση θα πρέπει να κατανέμει το συνολικό κόστος των μισθωμάτων πλέον του ποσού της μη επιστρεπτέας εγγύησης στη συνολική διάρκεια της μίσθωσης.

Η ετήσια επιβάρυνση των αποτελεσμάτων θα ανέρχεται στο ποσό των $[(5.000*5+3.000)/5 \text{ έτη}]$.

Οι λογιστικές εγγραφές που θα διενεργήσει η επιχείρηση μέχρι το τέλος της μίσθωσης είναι οι ακόλουθες :

Στις 31/12/07 ο λογαριασμός «Εξόδα ενοικίων» χρεώνεται με €5.600, όπως επίσης χρεώνεται και ο λογαριασμός «Προπληρωθέντα ενοίκια» με €2.400 σε πίστωση του λογαριασμού «Χρηματικά διαθέσιμα» με €8.000 .

Στις 31/12/08 ο λογαριασμός «Έξοδα ενοικίων» χρεώνεται με €5.600 σε πίστωση των λογαριασμών «Χρηματικά διαθέσιμα» με €5.000 και «Προπληρωθέντα ενοίκια» με €600

Αυτή η εγγραφή επαναλαμβάνεται στις 31/12/2009, 31/12/2010 και στις 31/12/2011.

4.6 ΟΙ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΚΜΙΣΘΩΤΩΝ

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Σε μια χρηματοδοτική μίσθωση, όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες που συνοδεύουν τη νόμιμη κυριότητα μεταβιβάζονται ουσιαστικά από τον εκμισθωτή στον μισθωτή . Γι' αυτό, οι εκμισθωτές πρέπει, αντί των περιουσιακών στοιχείων που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση, να καταχωρούν στο ενεργητικό του ισολογισμού τους μια απαίτηση ποσού ίσου με την καθαρή αξία της επένδυσης στη μίσθωση .

Ο εκμισθωτής επιδιώκει τη συστηματική και ορθολογική κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η κατανομή αυτή γίνεται με τρόπο που να προκύπτει μια σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα μισθώματα της κάθε χρήσης μετά την αφαίρεση των δαπανών για υπηρεσίες, αντικρύζουν την ακαθάριστη επένδυση στη χρηματοδοτική μίσθωση, έρχονται σε μείωση τόσο του επενδυμένου κεφαλαίου όσο και του μη δουλεμένου χρηματοοικονομικού εσόδου .

Για τους λόγους αυτούς το Πρότυπο ορίζει ότι η καταχώρηση του χρηματοοικονομικού εσόδου πρέπει να βασίζεται σε ένα μοντέλο που να αντανακλά μια σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής περιοδικής του εκμισθωτή πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Δηλαδή, το μίσθωμα που εισπράττει ο εκμισθωτής απαρτίζεται από δύο μέρη . Το ένα μέρος αφορά τον τόκο επί του ποσού της απαίτησης και συνεπώς συνιστά έσοδο και το άλλο μέρος συνιστά χρεωλύσιο για την εξόφληση της απαίτησης. Με το συνολικό ποσό των τόκων πιστώνεται μεταβατικός λογαριασμός παθητικού «Έσοδα επόμενων χρήσεων» και μεταφέρεται κατά τρόπο συστηματικό στα αποτελέσματα χρήσεως.

Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες, που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της ακαθάριστης επένδυσης του εκμισθωτή σε μια μίσθωση, επανεξετάζονται τακτικά. Αν υπάρξει μείωση της εκτιμώμενης μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας, αναθεωρείται η κατανομή του εσόδου για ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης και κάθε μείωση σε σχέση με τα ποσά που ήδη έχουν λογιστεί καταχωρείται αμέσως .

Οι εκμισθωτές πραγματοποιούν συχνά διαφορές άμεσες δαπάνες, όπως προμήθειες, αμοιβές συμβούλων κ.λ.π., κατά τη διαπραγμάτευση και τη συμφωνία μιας μίσθωσης .Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις, οι αρχικές αυτές άμεσες δαπάνες πραγματοποιούνται για τη δημιουργία χρηματοοικονομικού εσόδου και είτε καταχωρούνται αμέσως στα αποτελέσματα είτε κατανέμονται έναντι του εσόδου αυτού κατά τη διάρκεια της μισθωτικής σχέσης . Το τελευταίο μπορεί να επιτευχθεί με την άμεση καταχώρηση στα έξοδα της διενεργούμενης δαπάνης και με την άμεση καταχώρηση στα έσοδα της ίδιας χρήσεως ενός μέρους των μη πραγματοποιούμενων χρηματοοικονομικών εσόδων , που ισούται με τις αρχικές άμεσες δαπάνες.

Ειδικότερα για τους κατασκευαστές ή εμπόρους εκμισθωτές των μισθίων :

Οι κατασκευαστές ή έμποροι συχνά προσφέρουν στους πελάτες την επιλογή είτε να αγοράσουν είτε να μισθώσουν ένα περιουσιακό στοιχείο. Μια χρηματοδοτική μίσθωση ενός περιουσιακού στοιχείου από κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή δημιουργεί δύο τύπους εσόδων:

το κέρδος ή ζημία ισοδύναμη προς το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από μια καθ' αυτό πώληση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου , σε κανονικές τιμές πώλησης , που αντανακλούν τυχόν εφαρμόσιμες εκπτώσεις κύκλου εργασιών ή άλλης μορφής , και το χρηματοοικονομικό έσοδο ολόκληρης της διάρκειας της μίσθωσης .

Για τους προαναφερόμενους λόγους, το Πρότυπο ορίζει ότι οι κατασκευαστές ή έμποροι εκμισθωτές πρέπει να καταχωρούν το κέρδος ή τη ζημία πώλησης στα αποτελέσματα της χρήσης, σύμφωνα με την μέθοδο που ακολουθείται από την επιχείρηση για τις καθ' αυτό πωλήσεις .

Το έσοδο των πωλήσεων, που λογίζεται κατά την έναρξη μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον κατασκευαστή ή έμπορο εκμισθωτή, είναι η πραγματική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή, αν είναι χαμηλότερη, η παρούσα αξία των ελάχιστων

μισθωμάτων που δικαιούται ο εκμισθωτής, υπολογισμένη με εμπορικό επιτόκιο . Το κόστος πωλήσεων που λογίζεται κατά την έναρξη της μίσθωσης είναι το κόστος, ή η λογιστική αξία αν είναι διαφορετική, της μισθωμένης ιδιοκτησίας μείον την παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας . Η διαφορά μεταξύ του εσόδου και τους κόστους πώλησης αποτελεί το κέρδος πώλησης, το οποίο λογίζεται σύμφωνα με τη μέθοδο που ακολουθείται από την επιχείρηση για τις πωλήσεις .

Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές μερικές φορές ζητούν πλασματικά χαμηλά επιτόκια για να προσελκύσουν πελάτες. Η χρήση τέτοιων επιτοκίων θα προκαλούσε την καταχώρηση ενός υπερβολικού τμήματος του συνολικού εσόδου από την συναλλαγή κατά τον χρόνο της πώλησης. Στην περίπτωση πλασματικών χαμηλών επιτοκίων, το κέρδος πώλησης πρέπει να περιοριστεί σε αυτό το οποίο θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με εμπορικό επιτόκιο.

Οι αρχικές άμεσες δαπάνες καταχωρούνται στα έξοδα κατά την έναρξη του χρόνου της μίσθωσης, γιατί σχετίζονται κυρίως με την επίτευξη του κέρδους πώλησης του κατασκευαστή ή εμπόρου.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ :

1ο παράδειγμα χρηματοδοτικής μίσθωσης

Η εταιρία «Διυλιστήρια» χρειάζεται καινούργιο μηχανολογικό εξοπλισμό. Δεν έχει, όμως , το απαιτούμενο κεφάλαιο προκειμένου να χρηματοδοτήσει την αγορά αυτή . Έτσι συμφωνεί με την «Consolidated Leasing» να αγοράσει το συγκεκριμένο εξοπλισμό, ο οποίος και εκμισθώνεται από «Consolidated Leasing» στην εταιρία «Διυλιστήρια» . Έστω ότι δίνονται τα παρακάτω δεδομένα σχετικά με την μίσθωση:

Στις 1/1/07 η επιχείρηση «Διυλιστήρια» υπογράφει με την «Consolidated Leasing» συμφωνία μισθώσεως, διάρκειας 3 ετών, για μηχανολογικό εξοπλισμό κόστους €31.858 . Η ωφέλιμη ζωή του εξοπλισμού είναι 5 χρόνια ενώ η πραγματική αξία του στις 1/1/07 είναι €31.858. Στο τέλος της διάρκειας της μίσθωσης ο εξοπλισμός επιστρέφεται στον εκμισθωτή.

Η πληρωμή των μισθωμάτων γίνεται ετησίως και ξεκινάει στις 31/12/07 για 3 χρόνια.

Η μη εγγυημένη υπολειμματική αξία του εξοπλισμού στις 31/12/09 εκτιμάται στα €10.000.

Η απόδοση των ετήσιων μισθωμάτων, δηλαδή το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 10% .

Με βάση το παραπάνω τεκμαρτό επιτόκιο, η παρούσα αξία των ετήσιων μισθωμάτων και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας ισούται με την πραγματική αξία του εξοπλισμού, δηλαδή €31.858 .

Οι άμεσες αρχικές δαπάνες, ύψους €7.500 , που προκύπτουν από την διαπραγμάτευση και τη συμφωνία της μίσθωσης κατανέμονται έναντι του χρηματοοικονομικού εσόδου κατά την διάρκεια της μισθωτικής σχέσης .

A) Παρούσα Αξία του Ελάχιστου Συνόλου Μισθωμάτων

Η παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων έχει ως εξής :

Π.Α. υπολειμματικής αξίας $\text{€}10.000 \cdot 0,7513 = \text{€}7.513$

Π.Α. ετήσιων μισθωμάτων = $\text{€}31.858 - \text{€}7.513 = \text{€}24.345$

Πραγματική αξία – Π.Α. υπολειμματικής αξίας

(Το 0,7513 προκύπτει ως εξής : Η παρούσα αξία ενός ποσού, ύψους €1, πληρωτέο σε 3 χρόνια με προεξοφλητικό επιτόκιο 10% είναι 0,7513.)

Να υπενθυμιστεί ότι το ελάχιστο σύνολο μισθωμάτων, από πλευράς εκμισθωτή, ισούται με το σύνολο των μισθωμάτων και κάθε υπολειμματική αξία εγγυημένη σε αυτόν. Επομένως, στους παραπάνω υπολογισμούς η Π.Α. της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας του μηχανήματος ύψους, €10.000, αφαιρείται από την πραγματική του αξία προκειμένου να προσδιοριστεί η Π.Α. του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων .

Η ετήσια καταβολή στον εκμισθωτή υπολογίζεται ως εξής :

Ετήσια καταβολή $\text{€}24.345 / 2,4869 = \text{€}9.790$

(Το 2,4869 προκύπτει ως εξής : Η παρούσα αξία μιας ράντας , ύψους €, πληρωτέα σε 3 χρόνια με προεξοφλητικό επιτόκιο 10% είναι 2,4869.)

B) Κατάταξη της Μίσθωσης

Στο παραπάνω παράδειγμα η παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων, ύψους €24.345 , ισούται με το 94% , δηλαδή σχεδόν με το σύνολο , της πραγματικής αξίας του εξοπλισμού , ύψους €31.858 . Επομένως, συμφωνά το Δ.Λ.Π. 17, η συγκεκριμένη μίσθωση χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική .

Γ) Ακαθάριστη και Καθαρή Επένδυση στην Μίσθωση , Μη Δεδουλευμένο Χρηματοοικονομικό Έσοδο

Το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο ισούται με τη διαφορά μεταξύ ακαθάριστης επένδυσης στην μίσθωση και παρούσας αξίας του παραπάνω, προεξοφλημένης με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης . Η ακαθάριστη επένδυση στο μίσθωμα ισούται με το σύνολο των ετήσιων μισθωμάτων και την μη εγγυημένη υπολειμματική αξία . Επομένως :

Ακαθάριστη επένδυση [(3*€50.000)+€10.000] = €160.000

- Παρούσα αξία ακαθάριστης επένδυσης - €31.858

Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο = €28.142

Προκειμένου να υπολογιστεί η καθαρή επένδυση στην μίσθωση οι άμεσες αρχικές δαπάνες προστίθενται στην ακαθάριστη επένδυση ενώ το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο αφαιρείται από αυτήν. Επομένως :

Ακαθάριστη επένδυσή = €160.000

+ Άμεσες αρχικές δαπάνες + €7.500

- Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο - €28.142

Καθαρή επένδυση = €139.358

Δ) Τεκμαρτό Επιτόκιο Μίσθωσης

Δεδομένου ότι η καθαρή επένδυση στην μίσθωση (ακαθάριστη επένδυση – μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο) έχει αυξηθεί με τις αρχικές άμεσες δαπάνες, το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης δεν είναι πλέον 10% . Κατά συνέπεια, το παραπάνω επιτόκιο πρέπει να υπολογιστεί ξανά. Όπως είναι γνωστό, η μίσθωση περιλαμβάνει 3 ετήσια μισθώματα ύψους €50.000, καθώς και την μη εγγυημένη υπολειμματική αξία , ύψους €10.000 . Σε αντάλλαγμα αυτών των εισροών η «Consolidated Leasing» εκμισθώνει μηχανολογικό εξοπλισμό με μία συνολική καθαρή επένδυση (εκροές) , ύψους €139.358 (€131.858 + €7.500) . Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή αλλιώς το εσωτερικό επιτόκιο απόδοσης i είναι εκείνο το προεξοφλητικό επιτόκιο με βάση το οποίο προκύπτει ισότητα μεταξύ των συνολικών εκροών και εισροών της μίσθωσης.

Επομένως :

$$50.000/(1+i)+50.000/(1+i)+50.000/(1+i)+10.000/(1+i) = 139.358$$

Στην παραπάνω ισότητα, το εσωτερικό επιτόκιο απόδοσης i εκτιμάται με την μέθοδο της δοκιμής και σφάλματος σε 7,008% .

Ε) Επιμερισμός Μισθωμάτων

Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17, το μίσθωμα κάθε χρήσης που εισπράττει ο εκμισθωτής απαρτίζεται από δύο μέρη. Το ένα αφορά τον τόκο επί του ποσού της απαίτησης και συνεπώς συνιστά έσοδο και το άλλο μέρος συνιστά χρεολύσιο για την εξόφληση της απαίτησης. Η δε κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου γίνεται με τρόπο που να προκύπτει μια σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή πάνω στο ανεξόφλητό μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Με βάση τα παραπάνω ο επιμερισμός μισθωμάτων διαμορφώνεται ως εξής :

Έτος	(α) Μίσθωμά	(β) Μείωση μη δεδουλευμένου χρημ/κού εσόδου	(γ) Παρούσα αξία*τεκμαρτό επιτόκιο	(δ)Μείωση άμεσων δαπανών (β-γ)	(ε) Μείωση στην παρούσα αξία της καθαρής επένδυσης (α-β+δ)	(στ)Παρούσα αξία της καθαρής επένδυσης στην μίσθωσή
						139.358
2007	50.000	13.186	9.766	3.420	40.234	99.124
2008	50.000	9.504	6.947	2.557	43.053	56.071
2009	50.000	5.455	3.929	1.526	46.071	10.000
	150.000	28.145	20.642	7.503	129.358	

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ

$$€13.186 = €31.858 * 10\%$$

$$€9.504 = [€31.186 - (€50.000 - €13.186)] * 10\%$$

$$€5.455 = [€5.044 - (€50.000 - €9.504)] * 10\%$$

$$€9.766 = €139.358 * 7,008\%$$

$$€6.947 = [€139.358 - (€50.000 - €9.766)] * 7,008\%$$

$$€3.929 = [€9.124 - (€0.000 - €6.947)] * 7,008\%$$

$$€9.124 = €139.358 - €40.234$$

$$€6.071 = €9.124 - €3.053$$

$$€10.000 = €6.071 - €46.071$$

Να σημειωθεί ότι η καθαρή επένδυση στο τέλος της μίσθωσης, δηλαδή στο τέλος του 2009, ισούται με την εγγυημένη υπολειμματική αξία, δηλαδή €10.000

ΣΤ) Λογιστικές Εγγραφές

Η λογιστική μεταχείριση της σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται ως εξής :
Στις 1/1/07 ο λογαριασμός «Χρεώστες από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις» χρεώνεται με €160.000 σε πίστωση του λογαριασμού «Μηχανολογικός Εξοπλισμός» με €131.858 και του λογαριασμού «Έσοδα Επόμενων Χρήσεων» με €28.142 .

Η καταχώρηση της πληρωμής των άμεσων αρχικών δαπανών γίνεται ως εξής:
Στις 1/1/07 ο λογαριασμός «Προπληρωθέντα έξοδα» χρεώνεται με €7.500 σε πίστωση του λογαριασμού «Ταμείο».

Η λογιστική μεταχείριση των υπολοίπων γεγονότων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης έχει ως εξής :

Στις 31/12/07 ο λογαριασμός «Ταμείο» χρεώνεται με €0.000 σε πίστωση του λογαριασμού «Χρεώστες από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις». Επίσης ο λογαριασμός «Έσοδα Επόμενων Χρήσεων» χρεώνεται με €13.186 σε πίστωση του λογαριασμού «Προπληρωθέντα Έξοδα» με €3.420 και του λογαριασμού «Τόκοι Πιστωτικοί» με €9.766. Η εγγραφή αυτή επαναλαμβάνεται, με τα αντίστοιχα ποσά, στις 31/12/08 και 31/12/09 .

Τέλος, η λογιστική μεταχείριση της επιστροφής του μισθωμένου εξοπλισμού στον εκμισθωτή με τη λήξη της μίσθωσης γίνεται ως εξής :

Στις 31/12/09 ο λογαριασμός «Μηχανολογικός Εξοπλισμός» χρεώνεται με €10.000 σε πίστωση του λογαριασμού «Χρεώστες από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις».

2ο παράδειγμα χρηματοδοτικής μίσθωσης για εμπόρους ή κατασκευαστές εκμισθωτές

Η επιχείρηση «Construction» κατασκευάζει εξειδικευμένα υπερσύγχρονα μηχανήματα. Ένας μεγάλος αριθμός πελατών της, όμως, δεν έχει τα απαιτούμενα κεφάλαια για την

αγορά των μηχανημάτων .Για το λόγο αυτό , η «Construction» προσφέρει στους πελάτες της τη δυνατότητα της μίσθωσης . Έστω ότι δίνονται τα παρακάτω δεδομένα σχετικά με μία συνήθης μίσθωση :

Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 5 χρόνια (μη ακυρωτέα διάρκεια) με τη δυνατότητα ανανέωσης για άλλα 3 χρόνια με το ίδιο μίσθωμα. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του μηχανήματος είναι 10 χρόνια. Η εγγυημένη υπολειμματική αξία είναι €40.000 στη λήξη της πενταετίας αλλά η εγγύηση παύει να ισχύει σε περίπτωση ανανέωσης της μίσθωσης για άλλα 3 χρόνια.

Ο εκμισθωτής λαμβάνει ισόποσα ετήσια μισθώματα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στο τέλος της μίσθωσης το μηχάνημα επιστρέφεται στον εκμισθωτή.

Η συμφωνία της μίσθωσης γίνεται στις 1/1/07 και η καταβολή των μισθωμάτων γίνεται στις 31/12 του εκάστοτε χρόνου.

Το κόστος του μηχανήματος είναι €100.000. Ο εκμισθωτής επιβαρύνει επίσης με κάποιες αρχικές δαπάνες για την καταχώρηση της συμφωνίας, ύψους €2.500 .

Η τιμή πώλησης του μηχανήματος είναι €150.000 .

Η μη εγγυημένη υπολειμματική αξία του μηχανήματος εκτιμάται στα €15.000 στο τέλος της πενταετίας και στα €10.000 μετά από 8 χρόνια.

Ο εκμισθωτής επιθυμεί μία απόδοση ίση με 12% (το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης).

A) Παρούσα Αξία του Ελάχιστου Συνόλου Μισθωμάτων

Η παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων έχει ως εξής :

Π.Α. υπολειμματικής αξίας $€10.000 * 0,40388 = €4.039$

Π.Α. ετήσιων μισθωμάτων $€150.000 - €4.039 = €145.961$

Πραγματική αξία – Π.Α. υπολειμματικής αξίας

Η ετήσια καταβολή στον εκμισθωτή υπολογίζεται ως εξής :

Ετήσια καταβολή $€145.961 / 4,96764 = €29.382$

Να σημειωθεί ότι στους παραπάνω υπολογισμούς η περίοδος μίσθωσης είναι 8 χρόνια, δηλαδή η πενταετής μη ακυρωτέα διάρκεια και τα 3 χρόνια ανανέωσης , δεδομένου ότι οι όροι της μίσθωσης καθιστούν την ανανέωση της συμφωνίας σχεδόν αναπόφευκτη .

(Το 0,40388 προκύπτει ως εξής : Η παρούσα αξία ενός ποσού , ύψους €1 , πληρωτέο σε 8 χρόνια με προεξοφλητικό επιτόκιο 12% είναι 0,40388)

(Το 4,96764 προκύπτει ως εξής : Η παρούσα αξία μιας ράντας , ύψους €1 , πληρωτέα σε 8 χρόνια με προεξοφλητικό επιτόκιο 12% είναι 4,96764)

B) Κατάταξη της Μίσθωσης

Στο παραπάνω παράδειγμα η μίσθωση του μηχανήματος αφορά μία περίοδο διάρκειας 8 ετών ενώ η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του εκμισθωμένου παγίου περιουσιακού στοιχείου είναι 10 χρόνια. Επίσης, η παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων, ύψους €45.961, ισούται με το 97 % , δηλαδή σχεδόν με το σύνολο, της πραγματικής αξίας του μηχανήματος, ύψους €50.000 . Επομένως, σύμφωνα με τις περιπτώσεις του Δ.Λ.Π. 17, η συγκεκριμένη μίσθωση χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική .

Γ) Ακαθάριστη Επένδυση στην Μίσθωση , Έσοδο και Κόστος Πωλήσεων , Μη Δεδουλευμένο Χρηματοοικονομικό Έσοδο

Η ακαθάριστη επένδυση στο μίσθωμα ισούται με το σύνολο των ετήσιων μισθωμάτων και την μη εγγυημένη υπολειμματική αξία . Το κόστος πωλήσεων είναι το κόστος κτήσεως του μηχανήματος προσαυξημένο με τις αρχικές δαπάνες και μειωμένο με την παρούσα αξία της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας . Επομένως :

$$\text{Ακαθάριστη επένδυση } [(8 * \text{€}9.382) + \text{€}10.000] = \text{€}245.059$$

$$\text{Κόστος Πωλήσεων } [\text{€}100.000 + \text{€}2.500 - (\text{€}10.000 * 0,40388)] = \text{€}98.461$$

Το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο ισούται με τη διαφορά μεταξύ ακαθάριστης επένδυσης στην μίσθωση και παρούσας αξίας του παραπάνω , προεξοφλημένης με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης . Επομένως :

$$\begin{array}{r} \text{Ακαθάριστη} \\ \text{€}245.059 \end{array} \qquad \qquad \qquad \text{επένδυση}$$

$$\begin{array}{r} - \text{ Π.Α. Ακαθάριστης επένδυσης } [(\text{€}9.382 * 4,96764) + (\text{€}10.000 * 0,40388)] \\ \text{€}150.000 \end{array} \qquad \qquad \qquad -$$

$$\text{Μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο} = \text{€}95.059$$

Το έσοδο των πωλήσεων ισούται με €45.961, δηλαδή με το χαμηλότερο ποσό μεταξύ της πραγματικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου , ύψους €50.000 , και της παρούσας αξίας του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων , ύψους €45.961 .

Δ) Επιμερισμός Μισθωμάτων

Ο επιμερισμός των μισθωμάτων διαμορφώνεται ως εξής :

Έτος	(α) Μίσθωμα	(β) Μείωση μη δεδουλευμένου χρηματοοικονομικού εσόδου	(γ) Μείωση κεφαλαίου (α-β)	(δ) Υπόλοιπο καθαρής επένδυσης (δ -α + β)
				150.000
2007	29.382	18.000	11.382	138.618
2008	29.382	16.634	12.748	125.870
2009	29.382	15.104	14.278	111.592
2010	29.382	13.391	15.991	95.601
2011	29.382	11.472	17.910	77.691
2012	29.382	9.323	20.059	57.632
2013	29.382	6.915	22.467	35.165
2014	29.382	4.219	25.163	10.000
	235.059	95.059	140.000	

Όλοι οι παραπάνω υπολογισμοί στρογγυλοποιούνται. Να σημειωθεί ότι η καθαρή επένδυση στο τέλος της μίσθωσης, δηλαδή στο τέλος του 2014 , ισούται με την μη εγγυημένη υπολειμματική αξία , δηλαδή €10.000.

Ε) Λογιστικές Εγγραφές

Η λογιστική μεταχείριση της σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται ως εξής :
Στις 1/1/07 ο λογαριασμός «Χρεώστες από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις» χρεώνεται με €245.059 και ο λογαριασμός «Κόστος Πωλήσεων» χρεώνεται με €8.461 σε πίστωση του λογαριασμού «Μηχανήματα» με €100.000, του λογαριασμού «Πωλήσεις» με €145.961, του λογαριασμού «Εσοδα Επόμενων Χρήσεων» με €5.059 και του λογαριασμού «Πληρωτέοι Λογαριασμοί» με €2.500 (άμεσες αρχικές δαπάνες) .

Η εισπραξή του μισθώματος και επομένως η μείωση του μη δεδουλευμένου χρηματοοικονομικού εσόδου και μέρους της απαίτησης κατά τον πρώτο χρόνο της μίσθωσης γίνεται ως εξής :

Στις 31/12/07 ο λογαριασμός «Ταμείο» χρεώνεται με €9.382 σε πίστωση του λογαριασμού «Χρεώστες από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις» . Επίσης ο λογαριασμός «Έσοδα Επομένων Χρήσεων» χρεώνεται με €18.000 σε πίστωση του λογαριασμού «Τόκοι Πιστωτικοί» Η καταχώρηση αυτή επαναλαμβάνεται στις 31/12 των υπόλοιπων ετών με τα αντίστοιχα πόσα .

Τέλος, η λογιστική μεταχείριση της επιστροφής του εκμισθωμένου εξοπλισμού στον εκμισθωτή με τη λήξη της μίσθωσης γίνεται ως εξής :

Στις 31/12/14 ο λογαριασμός «Μηχανήματα» χρεώνεται με €10.000 σε πίστωση του λογαριασμού «Χρεώστες από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις».

Λειτουργικές μισθώσεις

Οι εκμισθωτές πρέπει να εμφανίζουν στον ισολογισμό τους τα περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται για λειτουργικές εκμισθώσεις, σύμφωνα με τη φύση κάθε στοιχείου , δηλαδή, αν είναι μηχανήματα στα μηχανήματα, αν είναι κτίρια στα κτίρια κ.λ.π. Η απόσβεση των αποσβέσιμων εκμισθωμένων περιουσιακών στοιχείων γίνεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16 ή το Δ.Λ.Π. 38. Ένας κατασκευαστής ή έμπορος εκμισθωτής δεν καταχωρεί οποιοδήποτε κέρδος πώλησης, όταν προβαίνει σε λειτουργική μίσθωση , γιατί αυτή δεν είναι ισοδύναμη της πώλησης .

Τα έσοδα μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένων εισπραξέων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν ως ασφάλεια ή συντήρηση) πρέπει να καταχωρούνται στα αποτελέσματα με μια ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης (δηλαδή με βάση την αρχή του «δεδουλευμένου»), ακόμη και αν οι εισπράξεις δεν βασίζονται σε τέτοια μέθοδο , έκτος αν μια άλλη μια συστηματική μέθοδος είναι αντιπροσωπευτική της χρονικής κατανομής , κατά την οποία το όφελος από το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι φθίνον .

Οι τρέχουσες δαπάνες που πραγματοποιούνται ειδικώς για την απόκτηση εσόδων από λειτουργική μίσθωση είναι είτε αναβαλλόμενες και κατανεμόμενες στα αποτελέσματα σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης αναλογικά προς την καταχώρηση του εσόδου από

τα μισθώματα, είτε βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται .

4.7 ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στις πληροφορίες (γνωστοποιήσεις) οι οποίες θα πρέπει να περιλαμβάνονται στις Επεξηγηματικές Σημειώσεις που συνοδεύουν τις οικονομικές καταστάσεις που καταρτίζει η επιχείρηση , σχετικά με τις μισθώσεις .

Το Δ.Λ.Π. 17 απαιτεί συγκεκριμένες πληροφορίες που θα πρέπει να δημοσιοποιούνται στο κοινό για κάθε μία μορφή μίσθωσης (χρηματοδοτικής ή λειτουργικής) , τόσο από την πλευρά του εκμισθωτή όσο και από αυτήν του μισθωτή .

Παρουσιάζονται ακολούθως, όλες οι γνωστοποιήσεις που απαιτούνται σε κάθε περίπτωση

.

4.7.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Από την πλευρά του μισθωτή

Οι μισθωτές , εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του Δ.Λ.Π. 32 Χρηματοοικονομικά Μέσα : Γνωστοποίηση και Παρουσίαση , πρέπει να προβαίνουν και στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις :

Την καθαρή λογιστική αξία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων .

Συμφωνία μεταξύ του συνόλου της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και της παρούσας αξίας της . Επιπλέον , η επιχείρηση πρέπει να γνωστοποιεί το σύνολο της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και την παρούσα αξία της , για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους :

μέχρι ένα έτος ,

από ένα μέχρι πέντε έτη ,

ύστερα από πέντε έτη .

- Τα ενδεχόμενα μισθώματα που καταχωρήθηκαν στα έσοδα.
- Το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων καταβολών υπομισθωμάτων που αναμένεται να γίνουν, σύμφωνα με μη ακυρωτέες υπομισθώσεις κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:
 1. τη βάση υπολογισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων ,
 2. την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς ή τους όρους κλιμάκωσης και ,
 3. τους περιορισμούς που τίθενται από μισθωτικές συμφωνίες , όπως αυτοί που αφορούν σε μερίσματα, σε αύξηση υποχρεώσεων και σε νέες μισθώσεις .

Επίσης, οι απαιτήσεις των γνωστοποιήσεων σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις, Δ.Λ.Π. 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων, Δ.Λ.Π. 38 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία, Δ.Λ.Π. 40 Επενδύσεις σε Ακίνητα και Δ.Λ.Π. 41 Γεωργία, εφαρμόζονται στα κονδύλια των μισθωμένων περιουσιακών με βάση χρηματοδοτικές μισθώσεις, που τηρούνται λογιστικά από το μισθωτή ως αγορές περιουσιακών στοιχείων .

Από την πλευρά του εκμισθωτή

Οι εκμισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του Δ.Λ.Π. 32 Χρηματοοικονομικά Μέσα : Γνωστοποίηση και Παρουσίαση , πρέπει να προβαίνουν και στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις :

Συμφωνία μεταξύ της συνολικής ακαθάριστης επένδυσης στη μίσθωση κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και της παρούσας αξίας της εισπρακτέας ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Επιπρόσθετα, η επιχείρηση πρέπει να γνωστοποιεί τη συνολική ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση και την παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του ισολογισμού , για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους :

- μέχρι ένα έτος ,
- από ένα μέχρι πέντε έτη ,

- ύστερα από πέντε
 1. Το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο.
 2. Τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που δικαιούται ο εκμισθωτής.
 3. Τη σωρευμένη πρόβλεψη για τις ανείσπρακτες απαιτήσεις από την ελάχιστη καταβολή μισθωμάτων.
 4. Τα ενδεχόμενα μισθώματα που καταχωρήθηκαν στα έσοδα.
 5. Μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών διακανονισμών του εκμισθωτή.

Ως ένδειξη της ανάπτυξης της επιχείρησης είναι συχνά χρήσιμο να γνωστοποιείται επίσης η ακαθάριστη επένδυση μείον το μη πραγματοποιημένο κέρδος μιας νέας δραστηριότητας που προστέθηκε κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου, μετά την αφαίρεση των σχετικών ποσών για ακυρωθείσες μισθώσεις .

4.7.2 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Από την πλευρά του μισθωτή

Οι μισθωτές εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του Δ.Λ.Π. 32 Χρηματοοικονομικά Μέσα : Γνωστοποίηση και Παρουσίαση, πρέπει να προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις λειτουργικές μισθώσεις :

Το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους :

- μέχρι ένα έτος,
- από ένα μέχρι πέντε έτη,
- ύστερα από πέντε έτη.

Το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής υπομισθωμάτων που αναμένονται να πραγματοποιηθούν βάσει μη ακυρώσιμης υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού .

Πληρωμές μισθωμάτων και υπομισθωμάτων που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματά περιόδου, με διαχωρισμό των ποσών της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων, των ενδεχόμενων μισθωμάτων και των πληρωμών υπομισθωμάτων .

Μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα
τη βάση υπολογισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων,
την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς ή τους όρους κλιμάκωσης
και,
τους περιορισμούς που τίθενται από τις μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν
σε μερίσματα, σε αύξηση χρεών και σε νέες μισθώσεις.

Από την πλευρά του εκμισθωτή

Οι εκμισθωτές, εκτός της ικανοποίησης των απαιτήσεων του Δ.Λ.Π. 32 Χρηματοοικονομικά Μέσα : Γνωστοποίηση και Παρουσίαση, πρέπει να προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις λειτουργικές μισθώσεις :

Το σύνολο της μελλοντικής ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους :

- μέχρι ένα έτος,
- από ένα μέχρι πέντε έτη,
- ύστερα από πέντε έτη .

Τα ενδεχόμενα μισθώματα που καταχωρήθηκαν στα έσοδα,

Μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών διακανονισμών του εκμισθωτή .

Επιπλέον, οι απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων, Δ.Λ.Π. 38 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία, Δ.Λ.Π. 40 Επενδύσεις σε Ακίνητα και Δ.Λ.Π. 41 Γεωργία, εφαρμόζονται σε εκμισθωμένα περιουσιακά στοιχεία με λειτουργικές μισθώσεις .

4.8 ΠΩΛΗΣΗ ΚΑΙ ΤΑΥΤΟΧΡΟΝΗ ΕΠΑΝΑΜΙΣΘΩΣΗ

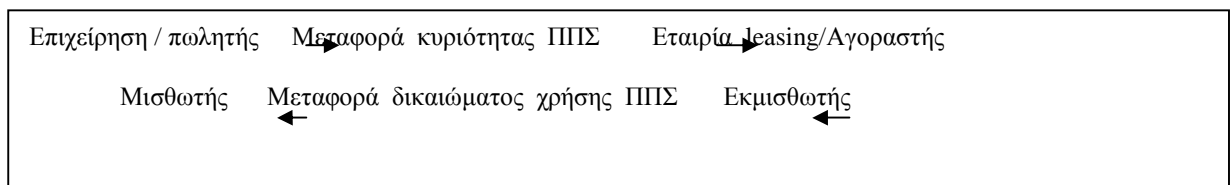
4.8.1 Εισαγωγή

Μία ξεχωριστή μορφή μίσθωσης αποτελεί η πώληση και η ταυτόχρονη επαναμίσθωση (sales and lease back) ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου (ΠΠΣ) . Μία τέτοια μίσθωση συμπεριλαμβάνει δύο διαφορετικές, διακριτές συναλλαγές . Πρώτον, η επιχείρηση που κατέχει ένα περιουσιακό στοιχείο (οικόπεδο, κτίριο ή εξοπλισμό) το πουλά στην εταιρία

leasing . Δεύτερον, αμέσως μετά την πώληση γίνεται συμφωνία μίσθωσης του εν λόγω περιουσιακού στοιχείου στην επιχείρηση / πωλητή από την εταιρία leasing / αγοραστή για μια ορισμένη χρονική περίοδο κάτω από ειδικούς όρους . Να σημειωθεί ότι στην πράξη της πώλησης και επαναμίσθωσης δεν υπάρχει φυσική μεταφορά του πάγιου περιουσιακού στοιχείου .

Το παρακάτω σχεδιάγραμμα απεικονίζει τις δύο συναλλαγές που λαμβάνουν χώρα σε μία συμφωνία πώλησης και επαναμίσθωσης :

Σχεδιάγραμμα



Ο εκμισθωτής αντί να είναι εταιρία leasing μπορεί να είναι μια εμπορική τράπεζα ή μια ασφαλιστική εταιρία ή ακόμη και ένας μεμονωμένος επενδυτής. Μία συμφωνία της μορφής αυτής είναι συνήθως για μεγάλη χρονική περίοδο που μπορεί να φθάσει τα 20 – 30 έτη . Μετά τη λήξη της περιόδου ο μισθωτής έχει την δυνατότητα να ξαναγοράσει το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο, αν το επιθυμεί , σε τιμή που προκαθορίζεται ή πρόκειται να καθοριστεί με συγκεκριμένη διαδικασία . Σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης τα έξοδα επισκευών και συντήρησης, οι φόροι , τα τέλη κ.λ.π. επιβαρύνουν τον μισθωτή .

Με την πώληση και επαναμίσθωση η επιχείρηση δεν αποβλέπει στην ανανέωση των παγίων περιουσιακών της στοιχείων αλλά στην αύξηση της χρηματικής της ρευστότητας, μέσω της ρευστοποίησης των υπαρχόντων περιουσιακών στοιχείων και κατά συνέπεια, την επανάκτηση των κεφαλαίων κίνησης που δεσμεύτηκαν στα πάγια αυτά . Η πώληση – επαναμίσθωση αποτελεί σημαντική ενέργεια βελτίωση της ρευστότητας ιδιαίτερα σε επιχειρήσεις που αντιμετωπίζουν το πρόβλημα της υπερπαγιοποίησης, όπου ένα μέρος των παγίων περιουσιακών στοιχείων της έχει χρηματοδοτηθεί με βραχυπρόθεσμα κεφάλαια .

4.8.2 Λογιστική μεταχείριση από αγοραστές – εκμισθωτές

Ο λογιστικός χειρισμός, από την πλευρά των εκμισθωτών, γίνεται σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του Δ.Λ.Π. 17 που αφορούν στις «κανονικές» λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις .

4.8.3 Λογιστική μεταχείριση από πωλητές – μισθωτές

Πώληση – Χρηματοδοτική Επαναμίσθωση

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω , σε μια πράξη πώλησης και επαναμίσθωσης , ο πωλητής ενός παγίου περιουσιακού στοιχείου μισθώνει ο ίδιος το στοιχείο αυτό . Συνήθως υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης, δεδομένου ότι η διαπραγμάτευση τους γίνεται σε συνολική βάση . Ο λογιστικός χειρισμός ενός τέτοιου συνδυασμού πώλησης με επαναμίσθωση, από την πλευρά των μισθωμάτων , εξαρτάται από το είδος της σχετικής μίσθωσης .

Συγκεκριμένα, αν μια πράξη πώλησης με επαναμίσθωση καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, τότε η συναλλαγή αυτή αποτελεί μέσο χρηματοδότησης του μισθωτή από τον εκμισθωτή , ο οποίος έχει για εξασφάλιση του το σχετικό περιουσιακό στοιχείο . Για τον λόγο αυτό, δεν είναι σωστό να θεωρηθεί ως πραγματοποιημένο έσοδο η τυχόν επιπλέον διαφορά του εσόδου από την πώληση του στοιχείου, σε σχέση με τη λογιστική αξία του . Επομένως, μια τέτοια διαφορά δεν πρέπει να περιληφθεί στα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης αλλά να εμφανιστεί στον ισολογισμό του πωλητή – μισθωτή ως έσοδο επόμενων χρήσεων και να μεταφερθεί τμηματικά στα αποτελέσματα σε ολόκληρη την διάρκεια της μίσθωσης .

1ο παράδειγμα – πώληση / ταυτόχρονη χρηματοδοτική επαναμίσθωση

Έστω ότι στις 1/1/07 η επιχείρηση «ΚΑΠΑ» πουλάει στην «ΛΑΜΔΑ Leasing» καινούργιο μηχανολογικό εξοπλισμό με λογιστική αξία €80.000 και τιμή πώλησης €100.00 . Αμέσως μετά η «ΚΑΠΑ» μισθώνει τον παραπάνω εξοπλισμό από την «ΛΑΜΔΑ Leasing» με τα παρακάτω δεδομένα :

Η πραγματική αξία του εξοπλισμού στις 1/1/07 (ημερομηνία πώλησης) είναι €100.000 ενώ η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή του είναι 15 χρόνια .

Η διάρκεια της μίσθωσης είναι 15 χρόνια (μη ακυρωτέα) με τη δυνατότητα ανανέωσης με το ίδιο μίσθωμα στη λήξη της δεκαπενταετίας. Ο εκμισθωτής λαμβάνει ισόποσα ετήσια μισθώματα ύψους €13.109, στην αρχή κάθε έτους .

Η «ΚΑΠΑ» επιβαρύνεται με τα έξοδα επισκευών – συντήρησης, τα ασφάλιστρα , τους φόρους κ.τ.λ.

Η απόδοση των ετήσιων μισθωμάτων, δηλαδή το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 12% .

Το οριακό επιτόκιο δανεισμού της «ΚΑΠΑ» είναι 12%.

Η «ΚΑΠΑ» αποσβένει παρόμοιο τεχνολογικό εξοπλισμό με την σταθερή μέθοδο .

A) Κατάταξη της Μίσθωσης

Στο παραπάνω παράδειγμα η μίσθωση του εξοπλισμού αφορά μία περίοδο διάρκειας 15 ετών, η οποία ισούται με το 100% της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου πάγιου περιουσιακού στοιχείου. Επιπλέον, η παρούσα αξία του ελάχιστου συνόλου μισθωμάτων, €13.109*7,62817, ισούται με τη συνολική πραγματική αξία του μηχανήματος , ύψους €100.000 . Επομένως, συμφωνά με το Δ.Λ.Π. 17, η συγκεκριμένη μίσθωση χαρακτηρίζεται ως χρηματοδοτική .

(Το 7,62817 προκύπτει ως εξής : Η παρούσα αξία μιας ράντας , ύψους €1, πληρωτέα σε 15 χρόνια με προεξοφλητικό επιτόκιο 12% είναι 7,62817 .

Β) Επιμερισμός των Μισθωμάτων

Ημερομηνία	A Μίσθωμα	B Τόκοι χρεωστικοί	A-B Μείωση της υποχρέωσης	Υπόλοιπο της υποχρέωσης
				100.000
1/1/2007	13.109		13.109	86.891
1/1/2008	13.109	10.427=12%*86.891	2.682	84.209
1/1/2009	13.109	10.105=12%*84.209	3.004	81.205
1/1/2010	13.109	9.745=12%*81.205	3.364	77.841
1/1/2011	13.109	9.341=12%*77.841	3.768	74.073
1/1/2012	13.109	8.889=12%*74.073	4.220	69.853
1/1/2013	13.109	8.382=12%*69.853	4.727	65.126
1/1/2014	13.109	7.815=12%*65.126	5.294	59.832
1/1/2015	13.109	7.180=12%*59.832	5.929	53.903
1/1/2016	13.109	6.468=12%*53.903	6.641	47.262
1/1/2017	13.109	5.671=12%*47.262	7.438	39.824
1/1/2018	13.109	4.779=12%*39.824	8.330	31.494
1/1/2019	13.109	3.780=12%*31.494	9.329	22.165
1/1/2020	13.109	2.660=12%*22.165	10.449	11.716
1/1/2021	13.109	1.406=12%*11.716	11.703	13 ^α

(^α Λαμβάνοντας υπόψη τα δεκαδικά ψηφία στους παραπάνω υπολογισμούς , το υπόλοιπο της υποχρέωσης στις 1/1/2021 είναι μηδενικό).

Γ) Λογιστικές Εγγραφές

1. Καταχώρηση της πώλησης και επαναμίσθωσης στις 1/1/07

Στα βιβλία του μισθωτή :Α) Χρεώνεται ο λογαριασμός «Ταμείο» με €100.000 σε πίστωση του λογαριασμού «Μηχανολογικός Εξοπλισμός» με €80.000 και του λογαριασμού «Εσοδα Επόμενων Χρήσεων» με €20.000. Β) Χρεώνεται ο λογαριασμός «Μισθωμένος Εξοπλισμός» με €100.000 σε πίστωση του λογαριασμού «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις».

Στα βιβλία του εκμισθωτή: **A)** Χρεώνεται ο λογαριασμός «Μηχανολογικός Εξοπλισμός» με €100.000 σε πίστωση του λογαριασμού «Ταμείο». **B)** Χρεώνεται ο λογαριασμός «Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» με €13.109*15 = €196.635 σε πίστωση του λογαριασμού «Μηχανολογικός Εξοπλισμός» με €100.000 και του λογαριασμού «Έσοδα Επόμενων Χρήσεων» (μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο) με €196.635 - €100.000 = €96.635 .

2. Καταχώρηση της πληρωμής του πρώτου μισθώματος στις 1/1/07

Στα βιβλία του μισθωτή :Χρεώνεται ο λογαριασμός «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» με €13.109 σε πίστωση του λογαριασμού «Ταμείο»

Στα βιβλία του εκμισθωτή: Χρεώνεται ο λογαριασμός «Ταμείο» με €13.109 σε πίστωση του λογαριασμού «Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» .

3. Καταχώρηση της πληρωμής διαφόρων δαπανών (π.χ. ασφάλιστρα κ.τ.λ.)

Στα βιβλία του μισθωτή : Χρεώνεται ο λογαριασμός «Ασφάλιστρα» με ένα πόσο €X σε πίστωση του λογαριασμού «Ταμείο».

Η παραπάνω εγγραφή επαναλαμβάνεται στα βιβλία του μισθωτή με τα αντίστοιχα ποσά σε κάθε πληρωμή δαπανών.

Στα βιβλία του εκμισθωτή: Καμία εγγραφή .

4. Καταχώρηση της ετήσιας απόσβεσης στις 31/12/07

Στα βιβλία του μισθωτή: Χρεώνεται ο λογαριασμός «Αποσβέσεις Μηχανολογικού Εξοπλισμού Leasing» με €100.000 /15 = €6.667 σε πίστωση του λογαριασμού « Αποσβεσμένος Μηχανολογικός Εξοπλισμός Lasing » .

Η παραπάνω εγγραφή επαναλαμβάνεται στα βιβλία του μισθωτή στις 31/12 των υπόλοιπων ετών .

Στα βιβλία του εκμισθωτή: Καμία εγγραφή .

5. Λογιστικοποίηση του εσόδου από την πώληση για το έτος 2007 στις 31/12/2007

Στα βιβλία του μισθωτή: Χρεώνεται ο λογαριασμός «Έσοδα Επόμενων Χρήσεων» με €20.000/15=€1.333 σε πίστωση του λογαριασμού «Κέρδη από Εκποίηση Μηχανολογικού Εξοπλισμού»

Η παραπάνω εγγραφή επαναλαμβάνεται στα βιβλία του μισθωτή στις 31/12 των υπόλοιπων ετών .

Στα βιβλία του εκμισθωτή : Καμία εγγραφή .

6. Λογιστικοποίηση των τόκων για το έτος 2007 στις 31/12/2007

Στα βιβλία του μισθωτή: Χρεώνεται ο λογαριασμός «Τόκοι Χρεωστικοί» με €10.427 σε πίστωση του λογαριασμού «Τόκοι Πληρωτέοι»

Στα βιβλία του εκμισθωτή : Χρεώνεται ο λογαριασμός «Έσοδα Επόμενων Χρήσεων» με €10.427 σε πίστωση του λογαριασμού «Τόκοι Πιστωτικοί» .

Οι παραπάνω εγγραφές επαναλαμβάνονται στα βιβλία του μισθωτή και του εκμισθωτή με τα αντίστοιχα πόσα των τόκων στις 31/12 των υπόλοιπων ετών .

7. Καταχώρηση της πληρωμής του δεύτερου μισθώματος στις 1/1/08

Στα βιβλία του μισθωτή : Χρεώνεται ο λογαριασμός «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» με €2.682 και ο λογαριασμός «Τόκοι Πληρωτέοι» με €10.427 σε πίστωση του λογαριασμού «Ταμείο» με €13.109 .

Η παραπάνω εγγραφή επαναλαμβάνεται στα βιβλία του μισθωτή με τα αντίστοιχα ποσά στις 1/1 των υπόλοιπων ετών .

Στα βιβλία του εκμισθωτή : Χρεώνεται ο λογαριασμός «Ταμείο» με €13.109 σε πίστωση του λογαριασμού «Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις» .

Τιμή πώλησης = πραγματική αξία	Λογιστική αξία = πραγματική αξία	Λογιστική αξία < πραγματική αξία	Λογιστική αξία > πραγματική αξία
Κέρδος	Όχι κέρδος	Καταχώρηση κέρδους αμέσως	Μη εφαρμόσιμη Καταχώρηση ζημίας
Ζημία	Όχι ζημία	Μη εφαρμόσιμη	αμέσως
Τιμή πώλησης < πραγματική αξία	Λογιστική αξία = πραγματική αξία	Λογιστική αξία < πραγματική αξία	Λογιστική αξία > πραγματική αξία
Κέρδος	Όχι κέρδος	Καταχώρηση κέρδους αμέσως	Όχι κέρδος Σημείωση 1
Ζημία μη καλυπτόμενη από μελλοντικά μισθώματα < πραγματικά μισθώματα	Καταχώρηση ζημίας αμέσως	Καταχώρηση ζημίας αμέσως	Σημείωση 1
Ζημία μη καλυπτόμενη από μελλοντικά μισθώματα < πραγματικά μισθώματα	Καταχώρηση ζημίας ως αναβαλλόμενο έξοδο και πολυετής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ανάλογα με τα μισθώματα	Καταχώρηση ζημίας ως αναβαλλόμενο έξοδο και πολυετής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης ανάλογα με τα μισθώματα	Σημείωση 1
Τιμή πώλησης > πραγματική αξία	Λογιστική αξία = πραγματική αξία	Λογιστική αξία < πραγματική αξία	Λογιστική αξία > πραγματική αξία
Κέρδος	Καταχώρηση κέρδους ως αναβαλλόμενο έσοδο και τμηματική αναγνώριση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης	Καταχώρηση κέρδους ως αναβαλλόμενο έσοδο και τμηματική αναγνώριση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης	Καταχώριση κέρδους ως αναβαλλόμενο έσοδο και τμηματική αναγνώριση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης Σημείωση 2
Ζημία	Όχι ζημία	Όχι ζημία	Σημείωση 1

Η παραπάνω εγγραφή επαναλαμβάνεται στα βιβλία του εκμισθωτή στις 1/1 των υπόλοιπων ετών .

Πώληση – Λειτουργική Επαναμίσθωση

Αν μια πράξη πώλησης με επαναμίσθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση, και είναι βέβαιο ότι τόσο τα μισθώματα όσο και η τιμή πώλησης καθορίστηκαν σε πραγματικές (δίκαιες) αξίες , τότε υπάρχει στην πραγματικότητα μια κανονική πώληση και επομένως το τυχόν κέρδος ή ζημία πρέπει να μεταφερθεί αμέσως στα αποτελέσματα . Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μικρότερη από την πραγματική του αξία , τότε το οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία πρέπει να μεταφερθεί αμέσως στα αποτελέσματα , εκτός αν υπάρχει ζημία που αντισταθμίζεται με μελλοντικά μισθώματα , τα οποία είναι χαμηλότερα από τα πραγματικά μισθώματα που ισχύουν στην αγορά για το συγκεκριμένο στοιχείο . Στην περίπτωση αυτή η ζημία παραμένει στον ισολογισμό ως αναβαλλόμενο έξοδο και αποσβένεται ανάλογα με τα μισθώματα σε ολόκληρη την προβλεπόμενη διάρκεια της χρησιμοποίησης του στοιχείου. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την πραγματική του αξία, τότε η επιπλέον διαφορά θεωρείται έσοδο επόμενων χρήσεων και μεταφέρεται στα αποτελέσματα σε ολόκληρη την προβλεπόμενη διάρκεια χρησιμοποίησης του στοιχείου αυτού .

Για λειτουργικές μισθώσεις, αν η πραγματική τιμή του στοιχείου , κατά το χρόνο μιας πράξης πώλησης με επαναμίσθωση , είναι μικρότερη από τη λογιστική του αξία , τότε η ζημία που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ λογιστικής και πραγματικής αξίας πρέπει να βαρύνει αμέσως τα αποτελέσματα (βλ. Δ.Λ.Π. 17 και Δ.Λ.Π. 54) . Να σημειωθεί ότι στις χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν είναι απαραίτητη αυτή η διόρθωση , εκτός αν η υποτίμηση του στοιχείου οφείλεται σε οριστική απαξίωση οπότε η λογιστική αξία του μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 36 που πραγματεύεται στην απαξίωση των περιουσιακών στοιχείων .

Συνοψίζοντας, μια πράξη πώλησης και επαναμίσθωσης που καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση μπορεί να προκαλέσει κέρδος ή ζημία , ο προσδιορισμός και η λογιστική αντιμετώπιση των οποίων εξαρτάται από τη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου , την πραγματική του αξία καθώς και την τιμή πώλησης του . Ο

πίνακας που ακολουθεί δείχνει την εφαρμογή των ρυθμίσεων του Δ.Λ.Π. 17 σχετικά με την πώληση και ταυτόχρονη λειτουργική επαναμίσθωση:

Σημειώσεις:

Αυτά τα τμήματα του πίνακα αντιπροσωπεύουν καταστάσεις που θα αντιμετωπίζονταν σύμφωνα με την παράγραφο 54 του Δ.Λ.Π. 17. Η παράγραφος 54 απαιτεί η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου να υποτιμάται στην πραγματική αξία, όταν αυτό υπόκειται σε πώληση και επαναμίσθωση.

Το κέρδος θα ήταν η διαφορά μεταξύ της πραγματικής αξίας και τιμή πωλήσεως, αφού η λογιστική αξία θα είχε υποτιμηθεί στην πραγματική αξία σύμφωνα με την παράγραφο 54

2ο παράδειγμα – πώληση / ταυτόχρονη επαναμίσθωση

Έστω ότι η επιχείρηση «ΜΙΣΘΩΤΗΣ Α.Ε.» έχει άμεση ανάγκη από ρευστότητα. Για το λόγο αυτό αποφασίζει να πουλήσει ένα μηχάνημα με λογιστική αξία €50.000 και η πραγματική αξία €90.000 ενώ ταυτόχρονα αποφασίζει να το επαναμισθώσει με λειτουργική μίσθωση για 4 έτη. Έστω ότι υπάρχουν 4 εναλλακτικές δυνατότητες μίσθωσης :

Πίνακας 1

Σενάριο	Τιμή πώλησης(€)	Ετήσιο μίσθωμά (€)
A	100.000	30.000
B	90.000	28.000
Γ	70.000	23.000
Δ	40.000	15.000

Να σημειωθεί ότι στην περίπτωση Δ το μίσθωμα είναι χαμηλότερο από το πραγματικό μίσθωμα που ισχύει στην αγορά για το συγκεκριμένο πάγιο .

Λογιστική Μεταχείριση του Αποτελέσματος από την Πώληση

Σύμφωνα με τον Πίνακα 1 η λογιστική αντιμετώπιση του κέρδους και της ζημίας που προκύπτει από την πώληση του μηχανήματος έχει ως εξής :

Σενάριο Α : Στην περίπτωση αυτή η τιμή πώλησης ύψους €100.000 , είναι μεγαλύτερη από την πραγματική αξία , ύψους €90.000 , και η λογιστική αξία , ύψους €50.000 είναι μικρότερη από την πραγματική αξία . Επομένως , το κέρδος που προκύπτει από την πώληση , ύψους €100.000 - €50.000 = €50.000 , καταχωρίζεται ως εξής : α) η διαφορά μεταξύ τιμή πώλησης και πραγματικής αξίας , ύψους €10.000 , καταχωρίζεται ως αναβαλλόμενο έσοδο και αναγνωρίζεται τμηματικά στα επόμενα 4 έτη (€10.000/ 4 = €2.500 κάθε έτος) και β) η διαφορά μεταξύ πραγματικής και λογιστικής αξίας , ύψους €40.000 καταχωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα χρήσης .

Σενάριο Β:Στην περίπτωση αυτή η τιμή πώλησης, ύψους €90.000, είναι ίση με την πραγματική αξία και η λογιστική αξία, ύψους €50.000, είναι μικρότερη από την πραγματική αξία. Επομένως , το κέρδος που προκύπτει από την πώληση , ύψους €90.000 - €50.000 = €40.000, καταχωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα χρήσης .

Σενάριο Γ: Στην περίπτωση αυτή η τιμή πώλησης , ύψους €70.000 , είναι μικρότερη από την πραγματική αξία, ύψους €90.000 και η λογιστική αξία, ύψους €50.000, είναι μικρότερη όχι μόνο από την πραγματική αξία αλλά και από την τιμή πώλησης. Επομένως, το κέρδος που προκύπτει από την πώληση, ύψους €70.000 - €50.000 = €20.000 , καταχωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα χρήσης .

Σενάριο Δ : Στην περίπτωση αυτή η τιμή πώλησης, ύψους €40.000 , είναι μικρότερη όχι μόνο από την πραγματική αξία , ύψους €90.000, αλλά και από τη λογιστική αξία , ύψους €50.000 . Επομένως , από την πώληση προκύπτει μια ζημία , ύψους €40.000 - €50.000 = - €10.000 . Δεδομένου ότι η παραπάνω ζημία καλύπτεται από μελλοντικά μισθώματα, ύψους €15.000, που θεωρούνται χαμηλότερα από τα πραγματικά μισθώματα, αναγνωρίζεται ως αναβαλλόμενο έξοδο και αποσβένεται τμηματικά στα επόμενα 4 έτη (€10.000 / 4 = €2.500 κάθε έτος) .

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Για την ορθή εμφάνιση της οικονομικής θέσης, των αποτελεσμάτων και των ταμειακών ροών μιας επιχείρησης δημιουργείται η ανάγκη σύνταξης οικονομικών καταστάσεων που έχουν σκοπό την παροχή πληροφοριών σχετικά με την οικονομική της θέση που είναι χρήσιμες σε ένα ευρύ πεδίο χρηστών για να πάρουν ορθές οικονομικές αποφάσεις.

Η υποχρεωτική υιοθέτηση των ΔΛΠ/ΔΛΧΠ από τις εισηγμένες εταιρείες στο ΧΑ από τη χρήση 2005 σε σύγκριση με το προηγούμενο καθεστώς (ΕΛΠ) σηματοδοτεί μια ριζική αλλαγή στον τρόπο παροχής οικονομικής πληροφόρησης από πλευράς επιχειρήσεων με τον οποίο μετριούνται, συγκρίνονται και παρουσιάζονται τα οικονομικά μεγέθη και οι δραστηριότητες των επιχειρήσεων.

Κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων μεταξύ των ΕΛΠ και ΔΛΠ/ΔΛΧΠ υφίστανται πολλές αποκλίσεις και σε αρκετές περιπτώσεις σημαντικές. Οι αποκλίσεις αυτές όπως προκύπτουν στην εμπειρική έρευνα οφείλονται κυρίως στο διαφορετικό λογιστικό χειρισμό των οικονομικών γεγονότων. Επίσης ο τρόπος εμφάνισης και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων μεταξύ ΕΛΠ και ΔΛΠ/ΔΛΧΠ διαφέρουν σημαντικά. Ενδεικτικά αναφέρουμε το χειρισμό των μελλοντικών υποχρεώσεων για παροχές στους εργαζομένους, προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων, αποτίμηση χρεογράφων κ.λ.π. .

Τρόπος εμφάνισης και παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων.

Ο ισολογισμός και τα αποτελέσματα χρήσεως σύμφωνα με τα ΕΛΠ έχουν περισσότερη ανάλυση και παρουσιάζουν πληθώρα λογιστικών γεγονότων, όπως π.χ. έκτακτα αποτελέσματα, λογαριασμοί τάξεως κ.α. τα οποία σύμφωνα με τα ΔΛΠ/ΔΛΧΠ είτε δεν απαιτούνται είτε χειρίζονται με διαφορετικό λογιστικό τρόπο.

Επίσης, από τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΕΛΠ και ΔΛΠ παρατηρούμε ότι οι πληροφορίες στο Προσάρτημα (γνωστοποιήσεις) σύμφωνα με τα ΔΛΠ παρέχουν στο χρήστη μια πιο πλήρη πληροφόρηση καθώς περιλαμβάνουν περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και άλλες επεξηγηματικές σημειώσεις.

Επίσης παρατηρούμε ότι ο αριθμός των οικονομικών καταστάσεων είναι πέντε σύμφωνα με τα ΔΛΠ έναντι τεσσάρων μετα ΕΔΛΧΠ.

Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Σε αντίθεση με την ισχύουσα λογιστική πρακτική (ΕΛΠ) η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, απαιτεί τη χρήση κρίσιμων λογιστικών εκτιμήσεων. Σύμφωνα με τις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων μιας επιχείρησης με βάση τα ΔΛΠ απαιτείται η κρίση της Διοίκησης στην εφαρμογή των λογιστικών αυτών μεθόδων. Οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στην καλύτερη γνώση της Διοίκησης για τα τρέχοντα γεγονότα και ενέργειες, αφού τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Η Διοίκηση προβαίνει σε εκτιμήσεις και υποθέσεις σχετικές με το μέλλον. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ ορισμού, σπάνια θα ταυτιστούν απόλυτα με τα αντίστοιχα πραγματικά αποτελέσματα.

Σύμφωνα με όλη τη φιλοσοφία του leasing έχει σαν στόχο να δώσει λύση στα χρηματοδοτικά προβλήματα των επιχειρήσεων για να αποκτήσουν περισσότερη ευελιξία στο θέμα της αναζήτησης χρηματοδοτικών πόρων.

Επομένως έχουμε να κάνουμε με ένα θεσμό καθαρά χρηματοδοτικό. Αφού λοιπόν ο θεσμός αυτός είναι καθαρά χρηματοδοτικός και τη χρήση του παγίου κάνει ο μισθωτής νομίζουμε ότι εάν μία μίσθωση, έχει όλα τα στοιχεία που θα την χαρακτήριζαν ως χρηματοδοτική, τότε θα πρέπει να εφαρμόζεται ο λογιστικός χειρισμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά τα διεθνή λογιστικά πρότυπα.

Από τα όσα εξετάσαμε μέχρι τώρα συμπεραίνουμε ότι ο λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων στη χώρα μας για μεν τις λειτουργικές μισθώσεις δεν αποκλίνει από τα διεθνώς εφαρμοζόμενα και είναι σύμφωνος με τις λογιστικές αρχές, για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις όμως έρχεται σε πλήρη αντίθεση με την θεμελιώδη αρχή της λογιστικής της αποκάλυψης ή ανακοίνωσης (THE DISCLOSURE PRINCIPLE OF FINANCIAL REPORTING PRINCIPLE) βάσει της οποίας οι οικονομικές καταστάσεις θα πρέπει να είναι πλήρεις με αντικειμενική και σωστή παρουσίαση των οικονομικών στοιχείων. Όπως ήδη έχει αναφερθεί και με τη νέα διάταξη του άρθρου 11 § 5 του

N.2637/1995, για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι αποσβέσεις διενεργούνται από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και εκπίπτουν από τα φορολογητέα έσοδα της.

Συνεπώς, εάν ο μισθωτής εφαρμόσει το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 17 και καταχωρίσει το σύνολο των καταβλητέων μισθωμάτων, αφενός στο ενεργητικό ως αξία των αποκτώμενων με τη σύμβαση leasing παγίων και αφετέρου στο παθητικό ως υποχρέωση από χρηματοδότηση και στη συνέχεια διενεργεί (κατ' έτος) λογιστικές εγγραφές αποσβέσεως των παγίων καθώς και τοκοχρεολυτικής εξοφλήσεως της χρηματοδοτήσεως, θα θεωρηθεί (ο μισθωτής) παραβάτης των προαναφερθεισών φορολογικών διατάξεων, παρότι και με το χειρισμό αυτό, τελικά, τα αποτελέσματα με το ίδιο ποσό θα επιβαρυνθούν, αφού ουσιαστικά το (ετήσιο) μίσθωμα διασπάται σε αποσβέσεις παγίων και τόκους από χρηματοδότηση και επιπροσθέτως με τη νέα διάταξη της § 5 δεν δημιουργείται πρόβλημα στην εταιρεία χρηματοδοτικής μισθώσεως (για τα κινητά πάγια τουλάχιστον).

Και εδώ οι φορολογικές διατάξεις ρυθμίζουν λογιστικά θέματα κατά τρόπο αντίθετο των βασικών λογιστικών αρχών, χωρίς κανένα ουσιαστικό φορολογικό λόγο.

Παρότι όπως είπαμε ο λογαριασμός αποτελεσμάτων του μισθωτή μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης θα επιβαρυνθεί τελικώς με το ίδιο ποσό ακόμα και εάν ακολουθηθεί η λογιστική της λειτουργικής μίσθωσης, έχει σημασία να ακολουθείται η λογιστική της χρηματοδοτικής μίσθωσης να γίνεται σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, διότι με την εμφάνιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης στον ισολογισμό έχουμε τα παρακάτω σημαντικά αποτελέσματα:

- **Αυξάνουν σημαντικά οι υποχρεώσεις της επιχείρησης (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)**
- **Αυξάνει σημαντικά το σύνολο των ενεργητικών στοιχείων**
- **Μειώνονται τα έσοδα στα πρώτα χρόνια λειτουργίας και κατά συνέπεια περιορίζονται τα αποτελέσματα.**

Οι παραπάνω συνέπειες για την επιχείρηση επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση της επιχείρησης δεδομένου ότι αυξάνεται ο δείκτης δανειακής κάλυψης και μειώνεται το ποσοστό απόδοσης των στοιχείων του ενεργητικού. Η εικόνα που

παρουσιάζει ο ισολογισμός μιας επιχείρησης που κάνει χρήση μισθωμένων παγίων είναι τελείως διαφορετική εάν γίνει κεφαλαιοποίηση της μίσθωσης.

Επομένως διαφορετικές εκτιμήσεις γίνονται από τους τρίτους (μετόχους, πιστωτές, τράπεζες κ.λ. π) για την περιουσιακή συγκρότηση της επιχείρησης, της αποδοτικότητάς της, τη ρευστότητα και την δανειοληπτική της ικανότητα όταν ο λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων γίνεται όχι κατά τον ενιαίο τρόπο που γίνεται στην χώρα μας, αλλά με τον τρόπο που αρμόζει κατά τις σύγχρονες λογιστικές αρχές στον κατ' ουσία τύπο της μίσθωσης. Αυτό γίνεται περισσότερο αντιληπτό όταν προχωρήσουμε στην ανάλυση της χρηματοοικονομικής κατάστασης της επιχείρησης με την μέθοδο των αριθμοδεικτών (ratio analysis).

Καταλήγουμε στις εξής διαφορές αναφορικά με το λογιστικό χειρισμό του leasing μεταξύ των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων και των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

› **Το ΕΓΛΣ αντιμετωπίζει με ενιαίο τρόπο και ανεξάρτητα από το τύπο της μίσθωσης το λογιστικό χειρισμό των μισθώσεων.**

› **Στο ΕΓΛΣ δεν γίνεται κεφαλαιοποίηση των χρηματοδοτικών μισθώσεων σε αντίθεση με τα ΔΛΠ.**

› **Ο λογιστικός χειρισμός των χρηματοδοτικών μισθώσεων κατά ΕΓΛΣ αλλοιώνει την πραγματική εικόνα των επιχ/σεων.** Τα αποτελέσματα χρήσης προκύπτουν υψηλότερα στην περίπτωση χρημ/κής μίσθωσης με βάση τα ΔΛΠ.

Κατά το Ε.Λ.Π. τα μισθωμένα με χρηματοδοτική μίσθωση πάγια στοιχεία δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό του μισθωτή ως περιουσιακά στοιχεία. Επίσης ορίζει ότι τα πάγια που εκμισθώνει μια εταιρία leasing εξακολουθούν να εμφανίζονται ως πάγια στοιχεία στον ισολογισμό της, με αποτέλεσμα να παρουσιάζεται μια εικόνα μεγάλης ποικιλίας παγίων στοιχείων. Σύμφωνα με το πρότυπο Νο 17 η χρηματοδοτική μίσθωση συνεπάγεται δαπάνη απόσβεσης του μισθωμένου στοιχείου και ένα χρηματοοικονομικό βάρος. Η μέθοδος απόσβεσης που θ' ακολουθηθεί πρέπει να είναι ίδια με εκείνες που εφαρμόζονται για τα λοιπά πάγια στοιχεία του πιστωτικού ιδρύματος. Ο λογιστικός χειρισμός των μισθώσεων συνεπάγεται σημαντικές μεταβολές για τις θυγατρικές εταιρείες των πιστωτικών ιδρυμάτων που έχουν ως αντικείμενο δραστηριότητας εργασίες leasing. Κατά το πρότυπο τα περιουσιακά στοιχεία που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση θα εμφανίζονται στον ισολογισμό του εκμισθωτή ως απαιτήσεις.

Οι σημαντικότερες επιπτώσεις της εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 17 από τις επιχειρήσεις προκύπτουν από την λογιστική μεταχείριση της χρηματοδοτικής μίσθωσης και αφορούν κυρίως τον ισολογισμό . Συγκεκριμένα :

- Από την πλευρά του εκμισθωτή (εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης), τα μισθωμένα πάγια περιουσιακά στοιχεία δεν εμφανίζονται πλέον στον ισολογισμό. Αντί των στοιχείων αυτών εμφανίζεται μία απαίτηση από μίσθωση. Η λογιστική αυτή αντιμετώπιση ουσιαστικά αλλάζει την κατάταξη των περιουσιακών στοιχείων των εκμισθωτών από πάγια σε κυκλοφορούντα (βραχυπρόθεσμο μέρος της απαίτησης) και άλλα περιουσιακά στοιχεία (μακροπρόθεσμο μέρος της απαίτησης) .
- Από την πλευρά του μισθωτή, τα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία εμφανίζονται στο ενεργητικό του ισολογισμού με αντίστοιχη υποχρέωση στο παθητικό του ισολογισμού . Η λογιστική αυτή αντιμετώπιση αυξάνει σημαντικά τη δανειακή επιβάρυνση των επιχειρήσεων και κατ' επέκτασή αναμένεται να επιδεινώσει σε μεγάλο βαθμό τους αντίστοιχους δείκτες (π.χ. ξένα κεφάλαια / ίδια κεφάλαια).

») **Όσο αφορά την Κατάσταση Αποτελεσμάτων η διαφορετική αντιμετώπιση της χρηματοδοτικής μίσθωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 δεν αναμένεται να επιφέρει σημαντικές μεταβολές.** Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 οι εκμισθωτές δε διενεργούν αποσβέσεις στα περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται για χρηματοδοτική μίσθωση . Επιπλέον, τα εισπραττόμενα μισθώματα δεν αποτελούν έσοδο άλλα μείωση της ανεξόφλητης απαίτησης . Το έσοδο των εκμισθωτών είναι ουσιαστικά ο τόκος που λογίζεται κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Τα αποτελέσματα των εκμισθωτών, όμως, αυξάνονται κατά το ίδιο πόσο, αφού ουσιαστικά το χρηματοοικονομικό έσοδο ισούται με τη διαφορά μεταξύ του μισθώματος και της απόσβεσης .

Από την άλλη πλευρά, οι μισθωτές διενεργούν αποσβέσεις στα μισθωμένα περιουσιακά στοιχεία . Επιπλέον, τα πληρωθέντα μισθώματα δεν αποτελούν έξοδο άλλα μείωση της ανεξόφλητης υποχρέωσης . Το έξοδο των μισθωτών είναι ο τόκος για το δάνειο που ουσιαστικά έχουν πάρει από τον εκμισθωτή. Επομένως, τα αποτελέσματα των μισθωτών επιβαρύνονται με το ίδιο πόσο αφού ουσιαστικά το ετήσιο μίσθωμα αντικαθίσταται από αποσβέσεις παγίων και τόκους χρηματοδότησης .

Τέλος, δε θα έπρεπε να παραληφθεί το γεγονός ότι η εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 17 ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις και στη φορολογική μεταχείριση των επιχειρήσεων .

›) **Το ΕΓΛΣ ευνοεί την φοροαποφυγή των εταιριών**

›) **Στο ΕΓΛΣ την περίπτωση των μισθώσεων υπερτερεί ο τύπος έναντι της ουσίας σε αντίθεση με το πνεύμα των ΔΛΠ.**

Για να εκλείψει αυτή η δυσαρμονία προτείνεται η άμεση εφαρμογή των ΔΛΠ διότι εκτός των άλλων ισχύουν και τα παρακάτω:

› **Την εφαρμογή των ΔΛΠ επιβάλλει η Ευρωπαϊκή Ένωση**

› **Η Ελλάδα έχει αποδεχθεί τα ΔΛΠ**

› **Υπάρχει συμφωνία της αγοράς**

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Νικόλαος Σ. Πομόνης, «Γενική Λογιστική II», Εκδ. Αθ. Σταμούλης (2003)
- Βασίλειος Π. Γαλάνης, «Leasing, Factoring, Forfaiting, Franchising, Venture Capital», Εκδ. Αθ. Σταμούλης (2000)
- Παναγιώτης Βασ. Παπαδέας, «Τραπεζικές Εργασίες και Παράγωγα Μέσω του Κλαδικού Λογιστικού Σχεδίου», Εκδ. Π. Παπαδέας (2004-2005)
- Κων/νος Τσόλης - Βασίλειος Φ. Φίλιος, «Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα», Εκδ. Σύγχρονη Εκδοτική (2004)
- Δρ. Νικόλαος Γ. Πρωτοψάλτης, «Πρώτη Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (όπως αναθεωρήθηκαν κατά το 2004)», Εκδ. Αθ. Σταμούλης (2004)
- Δημ. Γκίνογλου – Παναγιώτης Ταχυνάκης, «Λογιστική Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων», Εκδ. Rosili (2004)
- «Πρακτικό Εγχειρίδιο Δ.Λ.Π. », Εκδ. Global Training (2002)
- Κ.Σακκέλης, «Δ.Λ.Π. Ανάλυση και Εφαρμογή», (2002) ή www.globaltraining.gr/nq_content.cfm?a-id=2280 «Best seller Book Δ.Λ.Π. 2007»
- Μαΐλης, «Σεμινάριο Δ.Λ.Π.» (2004)
- Δρ. Νικόλαος Γ. Πρωτοψάλτης και Παναγιώτης Κ.Βρουστούρης, «Δ.Λ.Π. και Διεργασίες. Πρακτική ανάλυση και ερμηνεία με Λογιστικά Παραδείγματα Εφαρμογής», Εκδ. Σώματος Ορκωτών Λογιστών
- Ιωάννης Ν.Αποστολοπούλου, «Ειδικά Θέματα Χρηματοδότησης Διοικήσεως», (1997)
- Άρθρα σε ελληνικό περιοδικό Λογιστικής της Αννίτας Φλώρου, 1)«Τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα στην Πράξη. Η Λογιστική των Μισθώσεων Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 και οι Επιπτώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις», (2004) και 2)«Τα Δ.Λ.Π. στην Πράξη. Πώληση και Ταυτόχρονη Επαναμίσθωση κατά το Δ.Λ.Π. 17», (2004)

- www.taxheaven.gr, «Χρήσιμα συμπεράσματα των Δ.Λ.Π.», Πηγή: Καθημερινή (26/04/2006)
- Μαλακός Παναγιώτης, «Franching-Leasing», (1991)
- http://news.kathemerini.gr/4dcgi/w_articles_economy_1_1_22/04/2006_181688, «Χρήσιμα συμπεράσματα από την εφαρμογή των Δ.Λ.Π.», Κων/νος Γ.Παπαθανασίου
- Διπλωματική Διατριβή: Ζάκης Ιωάννης, «Διαφορές στον λογιστικό χειρισμό του Leasing μεταξύ ΕΛΠ και ΔΛΠ : θεσμικό πλαίσιο του Leasing: το Leasing ως εναλλακτική πηγή χρηματοδότησης: οι λόγοι που οδήγησαν σε διαφοροποίηση το λογιστικό χειρισμό του Leasing στην Ελλάδα: θεσμικό και επιχειρηματικό πλαίσιο των εταιρειών που χρησιμοποιούν το Leasing ως εναλλακτική πηγή χρηματοδότησης», (ΠΑΤΡΑ 2004)
- Διπλωματική Διατριβή: Σερμιντζέλη Φωτεινή, «Σύγκριση ΕΛΠ και ΔΛΠ», (ΠΑΤΡΑ 2003)
- Διπλωματική Διατριβή: Παπαδήμος Νικόλαος, «Συγκριτική μελέτη των οικονομικών καταστάσεων με βάση τα ΕΛΠ και ΔΠΧΠ», (ΠΑΤΡΑ 2006)