

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ  
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ ΤΕ**

**ΔΙΕΘΝΗ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ**

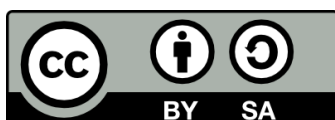
**Καθηγητής Αθιανός Στέργιος**

**ΣΕΡΡΕΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2015**



## Άδειες Χρήσης

Το παρόν εκπαιδευτικό υλικό υπόκειται σε άδειες χρήσης Creative Commons. Για εκπαιδευτικό υλικό, όπως εικόνες, που υπόκειται σε άλλου τύπου άδειας χρήσης, η άδεια χρήσης αναφέρεται ρητώς.



Το έργο αυτό αδειοδοτείται από την Creative Commons Αναφορά Δημιουργού - Παρόμοια Διανομή 4.0 Διεθνές Άδεια. Για να δείτε ένα αντίγραφο της άδειας αυτής, επισκεφτείτε <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.el>.

## Χρηματοδότηση

Το παρόν εκπαιδευτικό υλικό έχει αναπτυχθεί στα πλαίσια του εκπαιδευτικού έργου του διδάσκοντα.

Το έργο «**Ανοικτά Ακαδημαϊκά Μαθήματα στο ΤΕΙ Κεντρικής Μακεδονίας**» έχει χρηματοδοτήσει μόνο τη αναδιαμόρφωση του εκπαιδευτικού υλικού.

Το έργο υλοποιείται στο πλαίσιο του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Εκπαίδευση και Δια Βίου Μάθηση» και συγχρηματοδοτείται από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο) και από εθνικούς πόρους.



# IAS 17 – Μισθώσεις (Leasing)

Dr. Stergios Athianos

## Σκοπός του Προτύπου

- Ο σκοπός του ΔΛΠ 17 είναι να καθορίσει τον πρότυπο λογιστικό χειρισμό **των λειτουργικών και των χρηματοδοτικών μισθώσεων**, τόσο από τους μισθωτές όσο και από τους εκμισθωτές.

## Βασικοί Ορισμοί :

- **Μίσθωση** είναι μια συμφωνία κατά την οποία ο εκμισθωτής, με αντάλλαγμα την πληρωμή μιας σειράς μισθωμάτων, δίνει στο μισθωτή το δικαίωμα να χρησιμοποιεί ένα στοιχείο ενεργητικού για μια προκαθορισμένη χρονική περίοδο.
- **Χρηματοδοτική Μίσθωση:** είναι μια μίσθωση με την οποία μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη από την ιδιοκτησία ενός στοιχείου ενεργητικού, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση ή όχι του τίτλου ιδιοκτησίας.
- **Λειτουργική μίσθωση:** είναι η μίσθωση που δεν είναι χρηματοδοτική.

- **Μη ακυρωτέα μίσθωση** είναι η μίσθωση που μπορεί να ακυρωθεί μόνον όταν:
  - Επέλθει απομακρυσμένο ενδεχόμενο γεγονός
  - Υπάρχει έγκριση από τον εκμισθωτή
  - Ο μισθωτής συνάπτει νέα μίσθωση με τον ίδιο εκμισθωτή, ή
  - Ο μισθωτής μπορεί να πληρώσει κάποιο επιπρόσθετο ποσό με βάση το οποίο, κατά την έναρξη της μίσθωσης, θεωρείται εύλογη η συνέχιση της μίσθωσης.
- **Έναρξη της μίσθωσης** είναι η νωρίτερη εκ των δύο ημ/νιών:
  - Ημ/νία της συμφωνίας μίσθωσης και
  - Ημ/νίας της δέσμευσης των δύο μερών (μισθωτής -εκμισθωτής) στους κύριους όρους της συμφωνίας μίσθωσης
- **Διάρκεια της μίσθωσης** είναι η μη ακυρωτέα περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει συμβληθεί να μισθώσει το στοιχείο του ενεργητικού, καθώς και οποιαδήποτε μεταγενέστερη περίοδος για την οποία ο μισθωτής έχει δικαίωμα να συνεχίσει την μίσθωση, με ή χωρίς την καταβολή οποιωνδήποτε ποσών και η εξάσκηση του οποίου δικαιώματος θεωρείται εύλογη κατά την έναρξη της μίσθωσης.

**Ελάχιστο Σύνολο Μισθωμάτων (ΕΣΜ):** είναι το σύνολο των μισθωμάτων που οφείλει, ή μπορεί να υποχρεωθεί να καταβάλλει ο μισθωτής κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, εξαιρουμένων οποιωνδήποτε ενδεχόμενων ενοικίων, και κόστων εξυπηρέτησης και φορολογίας, τα οποία θα πληρωθούν από, αλλά θα επιστραφούν στον, εκμισθωτή, **πλέον:**

**Από πλευράς εκμισθωτή:**

- Οποιαδήποτε υπολειμματική αξία (ΥΑ) που του εγγυάται:
- Ο μισθωτής
  - Τρίτο μέρος συνδεόμενο με το μισθωτή, ή
  - Ανεξάρτητο τρίτο μέρος που έχει τη δυνατότητα να εκπληρώσει την εν λόγω εγγύηση

**Από πλευράς μισθωτή:**

- Κάθε ποσό που εγγυάται στον εκμισθωτή ο:
- Μισθωτής, ή
  - Τρίτο μέρος συνδεόμενο με το μισθωτή
- Αν ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του στοιχείου ενεργητικού σε τιμή που είναι σημαντικά χαμηλότερη της δίκαιης αξίας του στοιχείου κατά την ημ/νία εξάσκησης του δικαιώματος, τότε προστίθεται και το ποσό της εξάσκησης δικαιώματος

- **Δίκαιη αξία** ενός στοιχείου ενεργητικού είναι το ποσό με το οποίο μπορεί να ανταλλαχθεί το στοιχείο μεταξύ δύο μερών στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής που γίνεται καθαρά σε εμπορική βάση και στην οποία τα μέρη προσχωρούν οικειοθελώς, έχοντας πλήρη γνώση όλων των συνθηκών.

■ **Οικονομική ζωή** είναι:

- Η περίοδος κατά την οποία ένα στοιχείο ενεργητικού αναμένεται να είναι χρησιμοποιήσιμο από ένα ή περισσότερους χρήστες, ή
- Η συνολική παραγωγή του στοιχείου για ένα ή περισσότερους χρήστες.

- **Ωφέλιμη ζωή** είναι η εκτιμώμενη υπόλοιπη ζωή, από την έναρξη της μίσθωσης, κατά την οποία αναμένεται να αναλωθούν από την επιχείρηση τα οικονομικά οφέλη που εμπεριέχονται στο στοιχείο του ενεργητικού.

- **Ενδεχόμενο ενοίκιο** είναι το μέρος των μισθωμάτων το οποίο δεν είναι σταθερό (σε ποσό) αλλά βασίζεται σε κάποιο παράγοντα , εξαιρουμένης της παρέλευσης του χρόνου (π.χ. ποσοστό επί των πωλήσεων, αγοραία επιτόκια κλπ)

### **Εγγυημένη υπολειμματική αξία (ΕΥΑ) είναι:**

#### Για τον εκμισθωτή:

- Το μέρος της υπολειμματικής αξίας του στοιχείου του ενεργητικού που είναι εγγυημένο σε αυτόν από:
- Το μισθωτή, ή
- Από ανεξάρτητο τρίτο μέρος το οποίο έχει τη δυνατότητα να εκπληρώσει την εν λόγω υποχρέωση

#### Για το μισθωτή:

- Το μέρος της υπολειμματικής αξίας του στοιχείου του ενεργητικού που εγγυάται στον εκμισθωτή αυτός ή ένα τρίτο άτομο που συνδέεται με αυτόν

- **Μη εγγυημένη υπολειμματική αξία** είναι το μέρος της υπολειμματικής αξίας του στοιχείου ενεργητικού, η είσπραξη του οποίου από τον εκμισθωτή δεν είναι εξασφαλισμένη, ή είναι εγγυημένη μόνο από ένα τρίτο μέρος συνδεδεμένο μαζί του (τον εκμισθωτή)
- **Ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση (ΑΕΜ)** είναι το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων που θα εισπράξει ένας εκμισθωτής σε μια χρηματοδοτική μίσθωση συν κάθε μη εγγυημένη υπολειμματική αξία.
- **Μη δεδουλευμένο χρηματοδοτικό εισόδημα** είναι η διαφορά μεταξύ:
  - Της ΑΕΜ, και
  - Της παρούσας αξίας της ΑΕΜ, προεξοφλημένης με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης

- **Καθαρή επένδυση στη μίσθωση (ΚΕΜ)** είναι η ΑΕΜ μείον το μη δεδουλευμένο χρηματοοικονομικό εισόδημα.
- **Τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης** είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο το οποίο, κατά την έναρξη της μίσθωσης, επιφέρει την ισότητα μεταξύ:
  - Της δίκαιης αξίας του στοιχείου ενεργητικού, και
  - Της Παρούσας αξίας του ΕΣΜ και της μη εγγυημένης υπολειμματικής αξίας
- **Επαυξητικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή** είναι:
  - Το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής σε μια παρόμοια μίσθωση, ή
  - Εάν δεν είναι προσδιορισίμο, το επιτόκιο που κατά την έναρξη της μίσθωσης θα αποδεχόταν ο μισθωτής για να δανειστεί τα αναγκαία κεφάλαια για να αγοράσει το στοιχείο ενεργητικού

## Παράδειγμα 1<sup>ο</sup>- Σωκράτης Α.Ε.

Η Σωκράτης Α.Ε. κατέχει ένα στοιχείο ενεργητικού που έχει ωφέλιμη ζωή 4 έτη και τρέχουσα δίκαιη αξία €5.710.

Το στοιχείο ενεργητικού εκμισθώνεται για 4 ετήσιες δόσεις των €2.000, πληρωτέες στο τέλος κάθε έτους.

### Ερώτηση:

**Υπολογίστε το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης με τη μέθοδο της «παρεμβολής» (interpolation)**

## Απάντηση – Σωκράτης Α.Ε.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης υπολογίζεται ως ο «συντελεστής εσωτερικής απόδοσης» (internal rate of return) των μελλοντικών ταμειακών ροών της μίσθωσης:

**1<sup>ο</sup> ΒΗΜΑ:** Επιλέγουμε δύο προεξοφλητικά επιτόκια (π.χ. 12% & 16%) και υπολογίζουμε την PV των μελλοντικών ταμειακών ροών:

Έτος	Ποσό €	Προεξ. Συντελ. 1 (Σ1=12%)	PV €	Προεξ. Συντελ. 2 (Σ2=16%)	PV €
0	(5.710)	1	(5.710)	1	(5.710)
1	2.000	0,893	1.786	0,862	1.724
2	2.000	0,797	1.594	0,743	1.486
3	2.000	0,712	1.424	0,641	1.282
4	2.000	0,636	<u>1.272</u>	0,552	<u>1.104</u>
			PV1=366		PV2=(144)



## Απάντηση – Σωκράτης Α.Ε.

**2° ΒΗΜΑ:** Υπολογίζουμε το «ποσοστό εσωτερικής απόδοσης» με τη μέθοδο της παρεμβολής (interpolation) ως εξής:

$$\Sigma 1 \% + \left[ \left( \frac{PV1}{PV1 - PV2} \right) X (\Sigma 2 \% - \Sigma 1 \%) \right]$$

Όπου:

$\Sigma 1\%$ = Συντελεστής 1(12%)

$\Sigma 2\%$ = Συντελεστής 2(16%)

$PV1$ = Παρούσα αξία 1 (366)

$PV2$ = Παρούσα αξία 2 (-144)

$$12 \% + \left[ \frac{366}{366 - (144)} X (16 \% - 12 \%) \right]$$

$$= 15\%$$

## Βασική Λογιστική Αρχή

- Σε ορισμένες περιπτώσεις μισθώσεων (χρηματοδοτικές μισθώσεις) ο μισθωτής δεν αποκτά τη **νομική κυριότητα** του στοιχείου ενεργητικού (π.χ. τίτλο ιδιοκτησίας) αλλά έχει την **ουσιαστική του κυριότητα**. Παράλληλα, αναλαμβάνει και την υποχρέωση πληρωμής μελλοντικών μισθωμάτων.
- Στις περιπτώσεις αυτές εφαρμόζεται η λογιστική αρχή της **«ουσίας πάνω από τη νομική υπόσταση»**, έτσι ώστε ο εκμισθωτής να αναγνωρίσει **στα δικά του βιβλία** το στοιχείο ενεργητικού (ανεξάρτητα από το γεγονός ότι δεν αποκτά τον τίτλο ιδιοκτησίας) και αντίστοιχα, αναγνωρίζει επίσης και την **υποχρέωση πληρωμής μελλοντικών μισθωμάτων**.

- Είναι σημαντικό να τονισθεί ότι η κατάταξη των μισθώσεων σε **λειτουργικές** και **χρηματοδοτικές** είναι πολύ μεγάλης σημασίας καθώς **επηρεάζει τον Ισολογισμό** της επιχείρησης καθώς και τον αριθμοδείκτη **«σχέση δανείων προς ίδια κεφάλαια»** (gearing ratio) που χρησιμοποιείται από τους χρήστες των χρημ/κών καταστάσεων ως ένδειξη χρημ/κού κινδύνου της επιχείρησης.
- Ενώ, στην **λειτουργική μίσθωση** **δεν** αναγνωρίζεται το στοιχείο ενεργητικού στα βιβλία του μισθωτή και ο χειρισμός είναι ίδιος όπως σε μια απλή ενοικίαση ενός στοιχείου ενεργητικού.
- Αντίθετα, στην **χρηματοδοτική μίσθωση**, ο μισθωτής **αναγνωρίζει στα βιβλία του τόσο το στοιχείο ενεργητικού όσο και την υποχρέωση για καταβολή μελλοντικών μισθωμάτων.**
- Η σύγκριση των δύο παραπάνω τύπων μισθώσεων αποτελεί πεδίο για τεχνάσματα **«δημιουργικής λογιστικής»**, αποκρύπτοντας χρηματοδότηση εκτός Ισολογισμών.

## Παράδειγμα 2<sup>ο</sup> – Πλάτωνας Α.Ε.

Η εταιρία Πλάτωνας Α.Ε. έχει τον εξής Ισολογισμό:

	€ εκατ.
Πάγια στοιχεία Ενεργητικού	100
Ίδια Κεφάλαια	100

Η εταιρία μισθώνει ένα μηχάνημα αξίας €100εκατ. Για πέντε έτη έναντι της καταβολής 5 ετήσιων μισθωμάτων προς €25 εκατ. το έτος. Η ωφέλιμη ζωή του παγίου είναι πέντε έτη.

### Ερώτηση:

(α) Ετοιμάστε τον Ισολογισμό της εταιρίας εάν η μίσθωση ταξινομηθεί ως:

1. Λειτουργική
2. Χρηματοδοτική

(β) Υπολογίστε τον χρηματοοικονομικό δείκτη «δανείων/ υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια» στην κάθε περίπτωση και σχολιάστε τις διαφορές.

## Απάντηση - Πλάτωνας Α.Ε.

### (α) 1. Ισολογισμός – Λειτουργική Μίσθωση

	€ εκατ.
Πάγια στοιχεία Ενεργητικού	100
Ίδια Κεφάλαια	100

### (α) 2. Ισολογισμός – Χρηματοδοτική Μίσθωση

	€ εκατ.
Πάγια στοιχεία Ενεργητικού	<u>200</u>
Ίδια Κεφάλαια	100
Υποχρεώσεις	<u>100</u>
	200

(β) Δείκτης δανείων-υποχρεώσεων προς ίδια κεφάλαια =  
δάνεια-υποχρεώσεις/Ίδια κεφάλαια

- Λειτουργική μίσθωση = 0
- Χρηματοδοτική μίσθωση =  $100/100 = 100\%$

## Απάντηση - Πλάτωνας Α.Ε.

### Σχολιασμός:

- Εάν η μίσθωση ταξινομηθεί ως λειτουργική, η εταιρία «αποκρύβει» δανεισμό από τον Ισολογισμό της (χρηματοδότηση εκτός Ισολογισμού) ο οποίος δίνει παραπλανητική εικόνα όσον αφορά τον χρηματοοικονομικό κίνδυνο της εταιρίας.
- Η εν λόγω μίσθωση είναι χρηματοδοτική και θα πρέπει να καταχωρισθεί ως τέτοια. Σε αυτήν την περίπτωση ο Ισολογισμός δείχνει την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση της εταιρίας, συμπεριλαμβανομένων και των υποχρεώσεων της προς των εκμισθωτή.

# Ταξινόμηση Μισθώσεων

Δ.Λ.Π. 17

## Κίνδυνοι και Οφέλη Ιδιοκτησίας

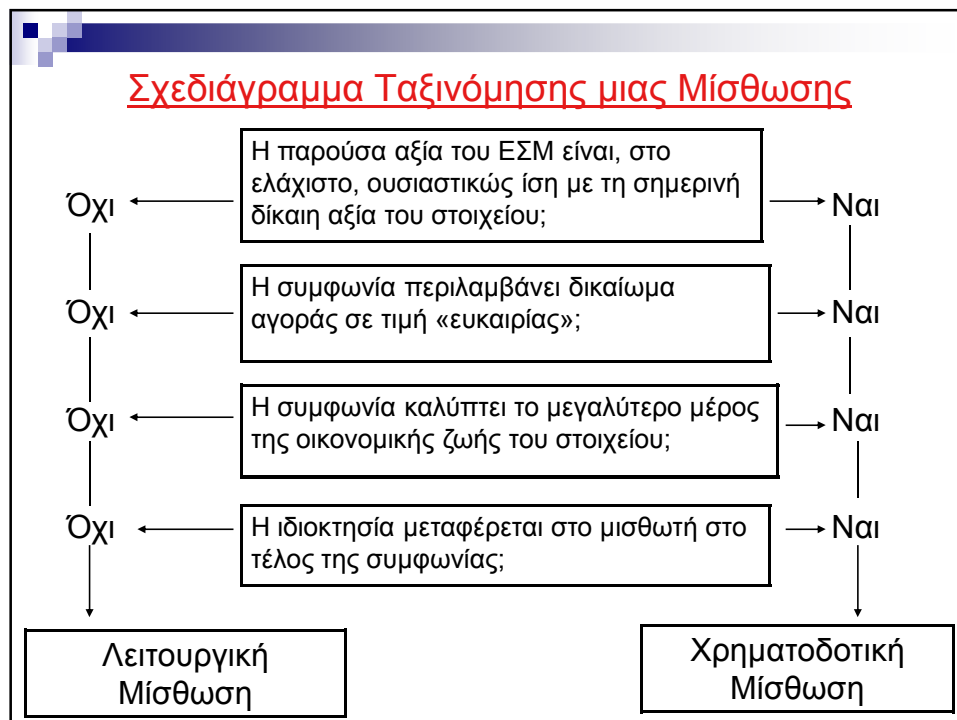
- Μια μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική όταν, ουσιαστικά, όλοι **οι κίνδυνοι** και **τα οφέλη** της ιδιοκτησίας μεταφέρονται στον μισθωτή.
- Οι **κίνδυνοι** της ιδιοκτησίας προέρχονται από την πιθανότητας:
  - Ζημιών από τεχνολογική απαξίωση ή αδράνεια του στοιχείου ενεργητικού
  - Μεταβολών στην απόδοση του στοιχείου λόγω μεταβολών στις οικονομικές συνθήκες
- Το Δ.Λ.Π. 17 καθορίζει αυστηρά κριτήρια που θα πρέπει να ακολουθούνται για την ταξινόμηση μισθώσεων και **δεν επιτρέπει** τον χειρισμό των χρηματοδοτικών μισθώσεων ως λειτουργικών

## Ενδείξεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης 1/2

- **Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η παρούσα αξία του ΕΣΜ είναι, στο ελάχιστο, ουσιαστικώς ίση με τη δίκαιη αξία του στοιχείου ενεργητικού (η συχνότερη ένδειξη)**
- Η μίσθωση μεταφέρει την κυριότητα του στοιχείου ενεργητικού στον μισθωτή στο τέλος της περιόδου μίσθωσης
- Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα αγοράς του στοιχείου σε τιμή σημαντικά χαμηλότερη από τη δίκαιη αξία του στοιχείου την ημ/νία που το δικαίωμα αυτό μπορεί να εξασκηθεί και είναι προφανές ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί
- Η περίοδος μίσθωσης καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής ζωής του στοιχείου ενεργητικού
- Ο μισθωτής μπορεί να ακυρώσει τη μίσθωση και να αποπληρώσει στον εκμισθωτή όλες τις σχετικές ζημίες που θα υποστεί

## Ενδείξεις Χρηματοδοτικής Μίσθωσης 2/2

- Ο μισθωτής έχει τον κίνδυνο και το όφελος των μεταβολών της δίκαιης υπολειμματικής αξίας του στοιχείου ενεργητικού
- Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει τη μίσθωση για μια πρόσθετη περίοδο, με μίσθωμα που είναι σαφώς χαμηλότερο από αντίστοιχα αγοραία μισθώματα
- Το στοιχείο ενεργητικού είναι ειδικής φύσης και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί από άλλο μέρος (εκτός από μισθωτή) εκτός αν υποστεί σημαντικές αλλαγές



### Αλλαγή στους όρους της Συμφωνίας Μίσθωσης

- Εάν οποιαδήποτε στιγμή γίνει αλλαγή των όρων μιας συμφωνίας μίσθωσης με τρόπο που θα οδηγούσε σε διαφορετική ταξινόμηση της συμφωνίας κατά την έναρξη της μίσθωσης, η αναθεωρημένη συμφωνία θεωρείται ως **καινούργια συμφωνία μίσθωσης** και τυγχάνει του κατάλληλου λογιστικού χειρισμού.
- Οι αλλαγές σε εκτιμήσεις (π.χ. της οικονομικής ζωής του στοιχείου) ή οι αλλαγές στις συνθήκες (π.χ. παράβαση των όρων καταβολής των μισθωμάτων) δεν οδηγούν σε αναταξινόμηση της μίσθωσης για λογιστικούς σκοπούς.

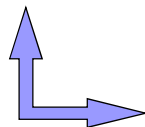
## Συμφωνίες Μίσθωσης αναφορικά με Γη και Κτίρια

- Η ταξινόμηση μισθώσεων που αφορούν σε γη και κτίρια γίνεται **με τον ίδιο τρόπο όπως και οι μισθώσεις άλλων στοιχείων ενεργητικού.**
- Όμως, ένα χαρακτηριστικό της γης είναι ότι συνήθως έχει απεριόριστη οικονομική ζωή και, σε περίπτωση που **ο τίτλος ιδιοκτησίας δεν μεταφέρεται στον μισθωτή** στο τέλος της συμφωνίας μίσθωσης, ο εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει όλα τα οφέλη και τους κινδύνους της ιδιοκτησίας. Ως εκ τούτου, σε αυτή την περίπτωση η μίσθωση ταξινομείται **ως λειτουργική.**

## Λογιστικός Χειρισμός από μισθωτή – Χρηματοδοτική Μίσθωση

- Αρχική Καταχώριση

Χρέωση  
«Πάγιο Στοιχείο Ενεργητικού»



Πίστωση  
«Υποχρέωση –  
**Χρηματοδοτική Μίσθωση**»

- Το ποσό της καταχώρησης είναι το μικρότερο εκ των δύο:
  - Της παρούσας αξίας του ΕΣΜ, και
  - Της δίκαιης αξίας τους στοιχείου ενεργητικού

Σημείωση: Συνήθως, για πρακτικούς λόγους, καταχωρίζεται η δίκαιη αξία του στοιχείου. Σε περίπτωση που θα χρησιμοποιηθεί η παρούσα αξία του ΕΣΜ, ο προεξοφλητικός συντελεστής πρέπει να είναι το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν δεν είναι πρακτικά εφικτό να υπολογισθεί, το επαυξητικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή.

### Απόσβεση

- Ο μισθωτής θα πρέπει να αποσβένει το στοιχείο ενεργητικού σύμφωνα με το ΔΛΠ 16 ή το ΔΛΠ 38 εκτός εάν υπάρχει λογική βάση για να υποθέσουμε ότι ο μισθωτής δεν θα έχει την κυριότητα του στοιχείου στο τέλος της μίσθωσης. Σε αυτή την περίπτωση το στοιχείο αποσβένεται σε μια περίοδο που καθορίζεται ως **η μικρότερη** μεταξύ:
  - Της περιόδου της μίσθωσης, και
  - Της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού

Σημείωση: Η απόσβεση καταχωρίζεται με συστηματικό τρόπο όπως και στην περίπτωση των ιδιόκτητων στοιχείων ενεργητικού σύμφωνα με τα ΔΛΠ 16 & 38.



## Πληρωμές Μισθωμάτων

- Κατά την περίοδο της μίσθωσης ο μισθωτής θα καταβάλλει τα μισθώματα προς των εκμισθωτή. Τα μισθώματα αυτά καλύπτουν τόσο την αποπληρωμή του κεφαλαίου (που στην ουσία έχει δανειστεί ο μισθωτής από τον εκμισθωτή κατά την έναρξη της μίσθωσης), όσο και το χρηματοοικονομικό κόστος (τόκους) κατά τη διάρκεια της περιόδου.
- Το πρόβλημα που δημιουργείται είναι με πιο τρόπο θα πρέπει να γίνεται η κατανομή του χρηματοοικονομικού κόστους στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της περιόδου Μίσθωσης.

## Χρηματοοικονομικό Κόστος

- Το χρηματοοικονομικό κόστος θα πρέπει να κατανεμηθεί στις περιόδους της μίσθωσης με **σταθερό ποσοστό επιβάρυνσης** πάνω στο εκάστοτε υπόλοιπο της υποχρέωσης.
- Το ΔΛΠ 17 σημειώνει ότι, για την εφαρμογή της πιο πάνω πρόνοιας, μπορεί να χρησιμοποιηθεί **ένας προσεγγιστικός τρόπος για σκοπούς απλοποίησης** των σχετικών υπολογισμών. Συνεπώς προτείνεται η κατανομή των τόκων με βάση οποιασδήποτε εκ των εξής μεθόδων:
  - Αναλογιστική Μέθοδος (actuarial method), όπου η κατανομή γίνεται χρησιμοποιώντας το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης
  - Μέθοδος συνολικού αθροίσματος ψηφίων (sum of the digits method), όπου η κατανομή γίνεται ανάλογα με τα ψηφία που αναλογούν στη κάθε περίοδο

## Παράδειγμα 3<sup>ο</sup> – Σοφοκλής Α.Ε.

Την 1/1/2002 η Σοφοκλής Α.Ε. μισθώνει ένα μηχάνημα με ωφέλιμη ζωή τεσσάρων ετών και συμφωνεί να καταβάλλει τέσσερα ετήσια μισθώματα των €2.000 το κάθε ένα (πληρωτέα στο τέλος κάθε έτους). Η δίκαιη αξία του παγίου είναι €5.710. Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 15%.

■ Ερώτηση:

(α) Υπολογίστε το χρηματοοικονομικό έξοδο, την απόσβεση και την υποχρέωση που θα έχει η εταιρία για τα επόμενα τέσσερα έτη εάν η κατανομή του χρημ/κού κόστους γίνει με την αναλογιστική μέθοδο.

(β) Παρουσιάστε τις γνωστοποιήσεις που θα πρέπει να γίνουν στις χρημ/κές καταστάσεις του έτους 2002.

## Απάντηση – Σοφοκλής Α.Ε.

**1<sup>ο</sup> Βήμα:** Η PV του ΕΣΜ με προεξοφλητικό Επιτόκιο 15%

Έτος	Ποσό (€)	Προεξ. Επιτόκιο 15%	Παρούσα αξία (€)
1	2.000	0,870	1.740
2	2.000	0,756	1.512
3	2.000	0,658	1.316
4	2.000	0,572	1.144
			5.712

**Σημείωση:** Η PV του ΕΣΜ (€5.712) είναι μεγαλύτερη της δίκαιης αξίας του στοιχείου (€5.710), άρα χρηματοδοτική μίσθωση

## Απάντηση – Σοφοκλής Α.Ε.

**2<sup>ο</sup> Βήμα:** Υπολογισμός Απόσβεσης:  $€5.710/4 \text{ έτη} = €1.428$

**3<sup>ο</sup> Βήμα:** Καταχώρηση παγίου στοιχείου ενεργητικού και υποχρέωσης:

**ΧΡ – Στοιχείο Ενεργητικού €5.710**

**ΠΙΣ – Υποχρέωση €5.710**

## Απάντηση – Σοφοκλής Α.Ε.

**4<sup>ο</sup> Βήμα:** Υπολογισμός χρηματοοικονομικών εξόδων (τόκων)

Έτος	Αρχικό Υπόλοιπο (€)	Τόκοι 15% (€)	Σύνολο (€)	Μισθώματα (€)	Τελικό Υπόλοιπο (€)
1	5.710	856	6.566	(2.000)	4.566
2	4.566	685	5.251	(2.000)	3.251
3	3.251	488	3.739	(2.000)	1.739
4	1.739	261	2.000	(2.000)	-
		2.290		8.000	

## Απάντηση – Σοφοκλής Α.Ε.

**5<sup>ο</sup> Βήμα:** Λογιστικές Καταχωρήσεις έτους 2002

(α) ΧΡ – Κατάσταση Αποτελεσμάτων €1.428

ΠΙΣ – Συσσωρευμένες Αποσβέσεις €1.418

(Απόσβεση)

(β) ΧΡ – Κατάσταση Αποτελεσμάτων €856

ΠΙΣ – Υποχρέωση €856

(Τόκοι έτους)

(γ) ΧΡ – Υποχρέωση €2.000

ΠΙΣ – Τράπεζα €2.000

(Πληρωμή Μισθώματος)

## Απάντηση – Σοφοκλής Α.Ε.

**6<sup>ο</sup> Βήμα:** Γνωστοποιήσεις

Έτος	Κατ. Αποτελεσμάτων		Ισολογισμός		Σύνολο €
	Τόκοι €	Αποσβέσεις €	Τρέχουσα Υποχρέωση	Μακροπρόθ. Υποχρέωση	
2002	856	1.428	1.315	3.251	4.566
2003	685	1.428	1.512	1.739	3.251
2004	488	1.428	1.739	-	1.739
2005	261	1.426	-	-	-

## Γνωστοποιήσεις

Εκτός από τις σχετικές γνωστοποιήσεις που απαιτούνται από το ΔΛΠ 32, οι μισθωτές θα πρέπει να γνωστοποιούν και τα εξής σε σχέση με οποιεσδήποτε χρηματοδοτικές μισθώσεις:

- Τη λογιστική αξία της κάθε κατηγορίας στοιχείων ενεργητικού που έχουν μισθωθεί με χρημ/κή μίσθωση
- Συμφιλίωση του ΕΣΜ με την παρούσα αξία των παρακάτω περιόδων:
  - Εντός 1 έτους
  - Μετά το 1<sup>ο</sup> και όχι αργότερα του 5<sup>ου</sup> έτους
  - Μετά το 5<sup>ο</sup> έτος
- Ενδεχόμενα ενοίκια που αναγνωρίστηκαν στα έσοδα κατά την περίοδο

- Το σύνολο των μελλοντικών υπομισθώσεων που αναμένονται να εισπραχθούν από μη ακυρωτές υπομισθώσεις
- Γενική περιγραφή των σημαντικών συμφωνιών μίσθωσης, π.χ.
  - Της βάσης υπολογισμού ενδεχόμενων πληρωτέων ενοικίων
  - Της ύπαρξης και τους όρους δικαιώματος αγοράς, ανανέωσης ή αναπροσαρμογής
  - Οποιαδήποτε περιορισμών που έχουν, τυχόν, τεθεί στην εταιρία από συμφωνίες μίσθωσης

## Παράδειγμα 4<sup>ο</sup> – Αρχιμήδης Α.Ε.

Την 1/1/2008 η Αρχιμήδης Α.Ε. απέκτησε ένα μηχάνημα από την Αριστοφάνης Α.Ε. με χρηματοδοτική μίσθωση. Η συμφωνία προβλέπει την καταβολή 5 ετησίων μισθωμάτων (€62.500) από την 1/1/2008. Το κόστος του μηχανήματος για την Αριστοφάνης Α.Ε. ήταν €250.000.

Το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 12,6%. Η Αρχιμήδης Α.Ε. κατανέμει το χρηματοοικονομικό κόστος με την αναλογιστική μέθοδο.

Ερώτηση:

**Πως θα παρουσιαστεί η μίσθωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Αρχιμήδης Α.Ε. για το έτος που λήγει την 31/12/2009.**

## Απάντηση – Αρχιμήδης Α.Ε.

### Υπολογισμοί

#### 1. Κατανομή ΕΣΜ

Σύνολο ΕΣΜ (€62.500X5)	312.500
Μείον: Δίκαιη αξία (ποσό που κεφαλαιοποιείται)	<u>(250.000)</u>
Συνολικό χρηματοδοτικό έξοδο	62.500

#### 2. Αποσβέσεις

€250.000/5 = €50.000 το έτος

## Απάντηση – Αρχιμήδης Α.Ε.

### 3. Κατανομή χρηματοοικονομικού εξόδου

Έτος	Αρχικό Υπόλοιπο (€)	Μίσθωμα (€)	Υπόλοιπο (€)	Χρημ. Έξοδο (12,6%)	Τελικό Υπόλοιπο
2008	250.000	(62.500)	187.500	23.625	211.125
2009	211.125	(62.500)	148.625	18.725	167.350
2010	167.350	(62.500)	104.850	13.210	118.060
2011	118.060	(62.500)	55.560	6.940	62.500
2012	62.500	(62.500)	-	-	-
		(312.500)		62.500	

## Απάντηση – Αρχιμήδης Α.Ε.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων (απόσπασμα) για το έτος που έληξε την

	31 Δεκεμβρίου	
	2008	2009
	€	€
Αποσβέσεις	50.000	50.000
Χρηματοδοτικά έξοδα – Μισθώσεις	23.625	18.725

<b>Απάντηση – Αρχιμήδης Α.Ε.</b>		
Ισολογισμός (απόσπασμα) κατά την	31 Δεκεμβρίου	
	2008	2009
	€	€
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>		
Μηχάνημα σε μίσθωση:		
Κόστος	250.000	250.000
<b>Μείον: Αποσβέσεις</b>	<u>50.000</u>	<u>100.000</u>
	200.000	150.000
<b>Τρέχουσες Υποχρεώσεις</b>		
Χρηματοδοτική Μίσθωση – Υποχρέωση	38.875*	43.775**
Δεδουλευμένοι Τόκοι	23.625	18.725
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>		
Χρηματοδοτικές μισθώσεις – υποχρέωση	<u>148.625</u>	<u>104.850</u>
	211.125	167.350

<b>Απάντηση – Αρχιμήδης Α.Ε.</b>		
<b>Σημειώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις</b>		
<b>Υποχρεώσεις σε χρηματοδοτικές μισθώσεις:</b>		
Εντός 1 έτους	62.500	62.500
Μετά το 1 <sup>ο</sup> έτος αλλά όχι αργότερα του 5 <sup>ου</sup> έτους	187.500	125.000
Μετά το 5 <sup>ο</sup> έτος	-	-
	250.000	187.500
<b>Μείον: Χρηματοδοτικά έξοδα μελλοντικών περιόδων</b>	<u>38.875***</u>	<u>20.150****</u>
	211.125	167.350

\* = €62.500 - €23.625

\*\* = €62.500 - €18.725

\*\*\* = €62.500 - €23.625

\*\*\*\* = €62.500 - (€23.625 + €18.725)