



ΔΗΜΟΚΡΙΤΕΙΟ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΘΡΑΚΗΣ

DEMOCRITUS  
UNIVERSITY  
OF THRACE

Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης  
Τμήμα Λογιστικής &  
Χρηματοοικονομικής



## Μάθημα

# Διεθνή Χρηματοοικονομικά Πρότυπα Αναφοράς II Εισήγηση 8

Μανδήλας Α. Αθανάσιος

## Πώληση και επαναμίσθωση (sale & lease back)

- Στην περίπτωση πώλησης ενός στοιχείου του ενεργητικού από την 01.01.2019 υφίστανται οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ15[6] - Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες που έχει εφαρμογή από 01.01.2018.
- Με την προϋπόθεση λοιπόν ότι η μεταβίβαση του περιουσιακού στοιχείου πληροί τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15(υφίσταται πώληση) τότε:
- (α) ο πωλητής-μισθωτής επιμετρά το δικαίωμα χρήσης του στοιχείου του ενεργητικού που προκύπτει από την επαναμίσθωση, στην αναλογία της προηγούμενης λογιστικής αξίας του στοιχείου του ενεργητικού που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που διατηρείται από τον πωλητή-μισθωτή. Δηλαδή, ο πωλητής-μισθωτής θα αναγνωρίσει μόνο το ποσό του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με τα δικαιώματα που μεταβιβάζονται στον αγοραστή-εκμισθωτή.
- (β) ο αγοραστής-εκμισθωτής χειρίζεται λογιστικά την αγορά του στοιχείου του ενεργητικού σύμφωνα με τις λογιστικές απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16 ως εκμισθωτής.

## Παράδειγμα - Σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16

- ΑΕ (πωλητής-μισθωτής) έχει στην κυριότητα της ακίνητο λογιστικής αξίας την 31-12-2018, ποσού ευρώ 100.000. Την 01-01-2019 μεταβιβάζει το εν λόγω ακίνητο στην ΕΠΕ έναντι τιμήματος ευρώ 200.000. Ταυτόχρονα με την ίδια σύμβαση μεταβίβασης η ΑΕ μίσθωσε από την ΕΠΕ το εν λόγω ακίνητο για 20 έτη με ετήσιο μίσθωμα ευρώ 15.000 πληρωτέο την 31.12 κάθε έτους.
- Η εύλογη αξία του ακινήτου κατά την 01-01-2019 ανέρχεται σε ευρώ 150.000.
- Επειδή το τίμημα πώλησης του ακινήτου δεν αποτελεί την εύλογη αξία του, η ΑΕ και η ΕΠΕ θα πρέπει να προβούν σε προσαρμογές σε σχέση με την πώληση στην εύλογη αξία με αποτέλεσμα το ποσό του τιμήματος της πώλησης(ευρώ 200.000) που υπερβαίνει την εύλογη αξία (ευρώ 150.000) κατά ευρώ 50.000 (200.000-150.000) να αναγνωριστεί ως μία πρόσθετη χρηματοδότηση που παρέχεται από την ΕΠΕ προς της ΑΕ.

# Παράδειγμα - Σύμβαση πώλησης και επαναμίσθωσης ακινήτου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16

- Αν το ετήσιο τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης είναι 5% τότε η παρούσα αξία της μίσθωσης ανέρχεται σε ευρώ **186.933** και υπολογίζεται ως ακολούθως:
- Μελλοντική πληρωμή 15.000
- Αποτελεσματικό Επιτόκιο 5%
- Αριθμός περιόδων 20
- Παρούσα αξία **186.933**

# Πίνακας συνολικής αποπληρωμής (μισθώματος και χρηματοδότησης)

Α/Α	Περίοδος	Μίσθωμα	Κεφάλαιο	Τόκος	Υπόλοιπο
	1.01.2019				186.933
1	31.12.2019	15.000	5.653	9.347	181.280
2	31.12.2020	15.000	5.936	9.064	175.344
3	31.12.2021	15.000	6.233	8.767	169.111
4	31.12.2022	15.000	6.544	8.456	162.567
5	31.12.2023	15.000	6.872	8.128	155.695
6	31.12.2024	15.000	7.215	7.785	148.480
7	31.12.2025	15.000	7.576	7.424	140.904
8	31.12.2026	15.000	7.955	7.045	132.949
9	31.12.2027	15.000	8.353	6.647	124.596
10	31.12.2028	15.000	8.770	6.230	115.826
11	31.12.2029	15.000	9.209	5.791	106.617
12	31.12.2030	15.000	9.669	5.331	96.948
13	31.12.2031	15.000	10.153	4.847	86.796
14	31.12.2032	15.000	10.660	4.340	76.135
15	31.12.2033	15.000	11.193	3.807	64.942

# Πίνακας συνολικής αποπληρωμής (μισθώματος και χρηματοδότησης)

- Από την ανωτέρω αξία ευρώ **186.933** ποσό ευρώ **50.000** αφορά την πρόσθετη χρηματοδότηση και ποσό ευρώ **136.933** αφορά τη μίσθωση που αντιστοιχεί σε 20 ετήσιες καταβολές. Συνεπώς το ετήσιο μίσθωμα θα πρέπει να κατανεμηθεί σε μίσθωμα που αφορά την πρόσθετη χρηματοδότηση και σε μίσθωμα που αφορά τη μίσθωση αναλογικά ως ακολούθως:

	Ποσό	Συντελεστής
Αξία μίσθωσης	136.933	73,252%
Αξία χρηματοδότησης	50.000	26,748%
Παρούσα αξία συνολικού μισθώματος	<b>186.933</b>	<b>100,00%</b>

# Πίνακας συνολικής αποπληρωμής (μισθώματος και χρηματοδότησης)

- Με βάση το συντελεστή συμμετοχής της μίσθωσης και της χρηματοδότησης στην παρούσα αξία του συνολικού μισθώματος κατωτέρω διαχωρίζεται το ετήσιο μίσθωμα ως εξής:

Ετήσια Καταβολή (συνολικά):		<b>15.000</b>
(α) Ετήσιο καταβολή χρηματοδότησης	26,748%	4.012
(β) Ετήσιο καταβολή μισθώματος	73,252%	10.988

# Πίνακας αποπληρωμής της χρηματοδότησης

•	A/A	Περίοδος	Μίσθωμα	Κεφάλαιο	Τόκος	Υπόλοιπο
		01.01.2019				50.000
1		31.12.2019	4.012	1.512	2.500	48.488
2		31.12.2020	4.012	1.588	2.424	46.900
3		31.12.2021	4.012	1.667	2.345	45.233
4		31.12.2022	4.012	1.750	2.262	43.483
5		31.12.2023	4.012	1.838	2.174	41.645
6		31.12.2024	4.012	1.930	2.082	39.715
7		31.12.2025	4.012	2.026	1.986	37.688
8		31.12.2026	4.012	2.128	1.884	35.561
9		31.12.2027	4.012	2.234	1.778	33.326
10		31.12.2028	4.012	2.346	1.666	30.981
11		31.12.2029	4.012	2.463	1.549	28.518
12		31.12.2030	4.012	2.586	1.426	25.931
13		31.12.2031	4.012	2.716	1.297	23.216
14		31.12.2032	4.012	2.851	1.161	20.364
15		31.12.2033	4.012	2.994	1.018	17.370
16		31.12.2034	4.012	3.144	869	14.227
17		31.12.2035	4.012	3.301	711	10.926
18		31.12.2036	4.012	3.466	546	7.460
19		31.12.2037	4.012	3.639	373	3.821
20		31.12.2038	4.012	3.821	191	0
				80.243	50.000	30.243

# Πίνακας αποπληρωμής της μίσθωσης

A/A	Περίοδος	Μίσθωμα	Κεφάλαιο	Τόκος	Υπόλοιπο
	01.01.2019				136.933
1	31.12.2019	10.988	4.141	6.847	132.792
2	31.12.2020	10.988	4.348	6.640	128.444
3	31.12.2021	10.988	4.566	6.422	123.878
4	31.12.2022	10.988	4.794	6.194	119.084
5	31.12.2023	10.988	5.034	5.954	114.050
6	31.12.2024	10.988	5.285	5.703	108.765
7	31.12.2025	10.988	5.550	5.438	103.215
8	31.12.2026	10.988	5.827	5.161	97.388
9	31.12.2027	10.988	6.118	4.869	91.270
10	31.12.2028	10.988	6.424	4.563	84.845
11	31.12.2029	10.988	6.746	4.242	78.100
12	31.12.2030	10.988	7.083	3.905	71.017
13	31.12.2031	10.988	7.437	3.551	63.580
14	31.12.2032	10.988	7.809	3.179	55.771
15	31.12.2033	10.988	8.199	2.789	47.572
16	31.12.2034	10.988	8.609	2.379	38.962
17	31.12.2035	10.988	9.040	1.948	29.923
18	31.12.2036	10.988	9.492	1.496	20.431
19	31.12.2037	10.988	9.966	1.022	10.465
20	31.12.2038	10.988	10.465	523	0
		219.757	136.933	82.824	

# Επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης

- Κατά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου η ΑΕ θα επιμετρήσει το δικαίωμα χρήσης που προκύπτει από την επαναμίσθωση του ακινήτου στην αναλογία της προηγούμενης αξίας του ακινήτου ποσού ευρώ **91.289** και υπολογίζεται ως εξής:
- (α) Το συνολικό κέρδος της πώλησης ανέρχεται σε ευρώ 50.000 και υπολογίζεται σύμφωνα με την εύλογη αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία της πώλησης ως ακολούθως: Για την μεταβίβαση του ακινήτου η ΑΕ υπολογίζει κέρδος μόνο στο βαθμό που σχετίζεται με το δικαίωμα χρήσης που μεταβιβάζεται στην ΕΠΕ ποσού ευρώ **4.356** και υπολογίζεται ως εξής:

Τίμημα Πώλησης Ακινήτου	200.000
Μείον: Εύλογη Ακινήτου	150.000
Κέρδος πώλησης	50.000

(β) Το συνολικό κέρδος της πώλησης ποσού ευρώ **50.000** κατανέμεται:

(i) σε κέρδος που αφορά στο δικαίωμα χρήσης του ακινήτου που διατηρεί η ΑΕ και υπολογίζεται σε ευρώ **45.644**  $[(50.000/150.000) \times 136.933]$  και

(ii) σε κέρδος που αφορά στο δικαίωμα χρήσης του ακινήτου που μεταβιβάζεται στην ΕΠΕ και υπολογίζεται σε ευρώ **4.356**  $[(50.000/150.000) \times (150.000-136.933)]$ .

# Λογιστικοποίηση Α.Ε

01-01-2019

	Χρέωση	Πίστωση
Χρηματικά διαθέσιμα	200.000	
Δικαίωμα χρήσης στοιχείου ενεργητικού	91.289	
Ακίνητα		100.000
Υποχρέωση μίσθωσης		136.933
Υποχρέωση χρηματοδότησης μίσθωσης		50.000
Κέρδος από τη μεταβίβαση δικαιωμάτων		4.356
Μεταβίβαση ακινήτου σε ΕΠΕ και επαναμίσθωση		

# Λογιστικοποίηση Α.Ε

31-12-20XX

	Χρέωση	Πίστωση
Υποχρέωση μίσθωσης	4.141	
Υποχρέωση χρηματοδότησης μίσθωσης	1.512	
Τόκοι - έξοδα μίσθωσης	6.847	
Τόκοι - έξοδα χρηματοδότησης μίσθωσης	2.500	
Χρηματικά διαθέσιμα		15.000
Καταβολή του μισθώματος		

31-12-20XX

	Χρέωση	Πίστωση
Αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης στοιχείου του ενεργητικού	4.564	
Δικαίωμα χρήσης στοιχείου του ενεργητικού		4.564
Αναγνώριση απόσβεσης δικαιώματος χρήσης στοιχείου ενεργητικού [91.289:20 έτη]		

# Λογιστικοποίηση Ε.Π.Ε

01-01-2019

	Χρέωση	Πίστωση
Ακίνητα	150.000	
Απαίτηση από χρηματοδότηση μίσθωσης	50.000	
Χρηματικά διαθέσιμα		200.000
Μεταβίβαση ακινήτου σε ΕΠΕ και επαναμίσθωση		

# Λογιστικοποίηση Ε.Π.Ε

- Στα λογιστικά Βιβλία της ΕΠΕ (εκμισθωτής) την 31-12 κάθε έτους θα διενεργείται η εγγραφή αποπληρωμής της μίσθωσης μέχρι την λήξη της μισθωτικής περιόδου ως ακολούθως:

31-12-20XX

	Χρέωση	Πίστωση
Χρηματικά διαθέσιμα	15.000	
Απαίτηση από χρηματοδότηση μίσθωσης		1.512
Τόκοι - έσοδα χρηματοδότησης μίσθωσης		2.500
Έσοδα από ενοίκια		10.988
Καταβολή του μισθώματος		

Παράλληλα την 31.12. κάθε έτους θα λογιστικοποιείται η απόσβεση του ακινήτου με βάση την ωφέλιμη ζωή του

# Αναδρομική εφαρμογή

1. Αναδρομική εφαρμογή για κάθε προγενέστερη περίοδο όπως ορίζει το ΔΛΠ 8, δηλαδή κατά την 01.01.2019 θα πρέπει να εφαρμοστεί το ΔΠΧΑ 16 σαν να ίσχυε την συγκριτική περίοδο της 31.12.2018 και την περίοδο της 01.01.2018 (31.12.2017) και ως εκ τούτου απαιτείται επαναδιατύπωση της συγκριτικής πληροφόρησης της 31.12.2018 και της 01.01.2018.
2. Αναδρομική εφαρμογή κατά την 01.01.2019 (ημερομηνία πρώτης εφαρμογής) με σωρευτική επίδραση της πρώτης εφαρμογής στα ίδια κεφάλαια «Αποτελέσματα εις νέον» την ημερομηνία αυτή, δηλαδή δε χρειάζεται επαναδιατύπωση της συγκριτικής πληροφόρησης της 31.12.2018 και της 01.01.2018.

## Παρουσίαση (παρ. 47-50)

- Στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικού εισοδήματος, ο μισθωτής παρουσιάζει το **έξοδο τόκων** επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση χωριστά από την επιβάρυνση της απόσβεσης για το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης.
- Τα έξοδα τόκων επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση αποτελούν στοιχείο του χρηματοοικονομικού κόστους.
- Στην κατάσταση ταμειακών ροών, ο μισθωτής καταχωρεί:
  - α) τις πληρωμές σε μετρητά για το τμήμα της υποχρέωσης που αφορά το κεφάλαιο, στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες
  - β) τις πληρωμές σε μετρητά για το τμήμα της υποχρέωσης που αφορά τόκους εφαρμόζοντας τις απαιτήσεις του ΔΛΠ7 Κατάσταση των ταμειακών ροών για τους καταβληθέντες τόκους· και
  - γ) τις καταβολές για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων με χαμηλή αξία και κυμαινόμενα μισθώματα τα οποία δεν περιλαμβάνονται στην επιμέτρηση της υποχρέωσης από μισθώσεις στις λειτουργικές δραστηριότητες.

## Γνωστοποίηση (παρ. 51-60)

Ο μισθωτής γνωστοποιεί τα ακόλουθα ποσά:

- α) την απόσβεση για τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης ανά κατηγορία υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου·
- β) τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις·
- γ) το έξοδο που αφορά τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (με εξαίρεση τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις έως ένα μήνα)
- δ) το έξοδο που αφορά τις μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων με χαμηλή αξία (πλην αυτών που αφορούν βραχυπρόθεσμες)
- ε) το έξοδο που αφορά τις καταβολές κυμαινόμενων μισθωμάτων ·
- στ) το εισόδημα από την υπομίσθωση περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης·
- ζ) τις συνολικές ταμειακές εκροές για μισθώσεις·
- η) τις προσθήκες στα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης·
- θ) τα κέρδη ή τις ζημίες που προκύπτουν από sale and leaseback· και
- ι) τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης στο τέλος της περιόδου ανά κατηγορία