

Τεχνολογικό Εκπαιδευτικό Ίδρυμα Καλαμάτας  
Σχολή Διοίκησης και Οικονομίας  
Τμήμα Χρηματοοικονομικής & Ελεγκτικής

Πτυχιακή Εργασία

**Λογιστική και Εξωτερικός Έλεγχος  
Εταιριών Χρηματοδοτικής  
Μίσθωσης  
(Leasing)  
Έλεγχος Ισολογισμού**

Επόπτης καθηγητής: Σταθούκος Ευστάθιος  
Εισηγητής: Χριστοδουλόπουλος Διονύσης

Σεπτέμβριος 2003

## **Περιεχόμενα**

<b>Περίληψη εργασίας</b>	<b>σελ. 5</b>
<b>Πρόλογος</b>	<b>σελ. 6</b>
<b><u>Κεφάλαιο Πρώτο – Το Leasing γενικά</u></b>	
<b>1.1 Έννοια του Leasing</b>	<b>σελ. 7</b>
<b>1.2 Ιστορική εξέλιξη του θεσμού</b>	<b>σελ. 7</b>
<b>1.3 Εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>σελ. 8</b>
<b>1.3.1 Οργανόγραμμα εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>σελ. 9</b>
<b>1.4 Μορφές Leasing</b>	<b>σελ. 10</b>
<b>1.4.1 Χρηματοδοτική μίσθωση – Finance Lease</b>	<b>σελ. 10</b>
<b>1.4.2 Διαχειριστική ή Λειτουργική μίσθωση – Operating Lease</b>	<b>σελ. 10</b>
<b>1.5 Είδη Leasing</b>	<b>σελ. 11</b>
<b>1.5.1 Πώληση και Επανεκμίσθωση – Sale and Lease Back</b>	<b>σελ. 11</b>
<b>1.5.2 Διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση – Cross Border Leasing</b>	<b>σελ. 11</b>
<b>1.5.3 Συμμετοχική μίσθωση – Leveraged Leasing</b>	<b>σελ. 12</b>
<b>1.5.4 Μίσθωση – Πώληση – Vendor Leasing</b>	<b>σελ. 12</b>
<b>1.6 Χρησιμότητα του θεσμού πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα</b>	<b>σελ. 13</b>
<b>1.6.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα για τον λήπτη – μισθωτή</b>	<b>σελ. 13</b>
<b>1.6.2 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα για την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης – εκμισθωτή</b>	<b>σελ. 14</b>
<b>1.6.3 Πλεονεκτήματα για την Εθνική Οικονομία</b>	<b>σελ. 15</b>
<b>1.6.4 Πλεονεκτήματα για τον πωλητή του πράγματος</b>	<b>σελ. 16</b>
<b>1.7 Αναλυτική παρουσίαση διαδικασίας χρηματοδοτικής μίσθωσης και Σχηματική παρουσίαση σχέσης εκμισθωτού – μισθωτού – προμηθευτή</b>	<b>σελ. 17</b>
<b>1.7.1 Εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>σελ. 17</b>
<b>1.7.1.1 Γενικές παραδοχές βάση των Ν. 1665/86 – 2367/95</b>	<b>σελ. 17</b>
<b>1.7.1.2 Διαπραγμάτευση μισθωτή – προμηθευτή</b>	<b>σελ. 19</b>
<b>1.7.1.3 Αίτηση μισθωτή, αξιολόγηση - έγκριση αιτήματος, από εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπογραφή συμβάσεως ή συμβολαίου χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>σελ. 19</b>
<b>1.7.1.4 Αποδοχή - παραλαβή του εξοπλισμού από μισθωτή. Πληρωμή προμηθευτή έναρξη προγράμματος δόσεων από μισθωτή</b>	<b>σελ. 19</b>
<b>1.7.1.5 Καταβολές μισθωμάτων</b>	<b>σελ. 20</b>
<b><u>Κεφάλαιο Δεύτερο - Νομικά</u></b>	
<b>2.1 Νομικό πλαίσιο λειτουργίας του Leasing</b>	<b>σελ. 21</b>
<b>2.2 Χαρακτηριστικά του νομικού πλαισίου του Leasing</b>	<b>σελ. 21</b>
<b>2.3 Νομική μορφή του Lease Back</b>	<b>σελ. 22</b>
<b>2.4 Νομικές συνέπειες του Lease Back</b>	<b>σελ. 23</b>
<b>2.5 Συνέπειες κλασικής μορφής χρηματοδότησης</b>	<b>σελ. 25</b>
<b>2.6 Πρόσφατες τροποποιήσεις του νομικού πλαισίου Leasing</b>	<b>σελ. 27</b>

## Κεφάλαιο Τρίτο – Δ.Λ.Π

<b>3.1 Λογιστική απεικόνιση των εταιριών Leasing σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα</b>	<b>σελ. 34</b>
3.1.1 Σκοπός	σελ. 34
3.1.2 Πεδίο εφαρμογής	σελ. 34
<b>3.2 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών</b>	<b>σελ. 34</b>
3.2.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις	σελ. 34
3.2.2 Λειτουργικές μισθώσεις	σελ. 37
<b>3.3 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών</b>	<b>σελ. 38</b>
3.3.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις	σελ. 38
3.3.2 Λειτουργικές μισθώσεις	σελ. 40
3.3.3 Πράξη πώλησης και επανεκμίσθωσης	σελ. 41
3.3.4 Μεταβατικοί κανόνες – Ημερομηνία ενάρξεως ισχύος	σελ. 43

## Κεφάλαιο Τέταρτο – Χρηματοοικονομική ανάλυση

<b>4.1 Έννοια και σκοπός χρηματοοικονομικής ανάλυσης</b>	<b>σελ. 44</b>
<b>4.2 Οικονομικοί αριθμοδείκτες</b>	<b>σελ. 44</b>
4.2.1 Αριθμοδείκτες Ρευστότητας - Liquidity Ratios	σελ. 44
4.2.1.1 Δείκτης Τρέχουσας Ρευστότητας – Current Ratio	σελ. 44
4.2.1.2 Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας – Acid Test Ratio	σελ. 45
4.2.1.3 Ταμειακής Ρευστότητας	σελ. 45
4.2.2 Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας – Activity Ratios	σελ. 45
4.2.2.1 Δείκτης Ταχύτητας Εισπράξεως Απαιτήσεων – Receivables Turnover Ratio	σελ. 45
4.2.2.2 Δείκτης Μέσης Διάρκειας Παραμονής Απαιτήσεων	σελ. 46
4.2.2.3 Δείκτης Ταχύτητας Εξόφλησης Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων – Trade Creditors to Purchases Ratio	σελ. 46
4.2.2.4 Δείκτης Μέσης Διάρκειας Παραμονής Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	σελ. 47
4.2.2.5 Δείκτης Ταχύτητας Κυκλοφορίας Αποθεμάτων - Inventories Turnover Ratio	σελ. 47
4.2.2.6 Δείκτης Μέσου Όρου Παραμονής Αποθεμάτων	σελ. 47
4.2.2.7 Δείκτης Ταχύτητας Κεφαλαίου Κίνησης - Net Working Capital Turnover Ratio	σελ. 48
4.2.2.8 Δείκτης Ταχύτητας Κυκλοφορίας Ενεργητικού – Asset Turnover Ratio	σελ. 48
4.2.2.9 Δείκτης Ταχύτητας Κυκλοφορούντων Ίδιων Κεφαλαίων – Owner's Equity Turnover Ratio	σελ. 49
4.2.2.10 Δείκτης Αποδοτικότητας Απασχολούμενων Κεφαλαίων - Return to Total Capital Employed	σελ. 49
4.2.2.11 Δείκτης Μικτού Κέρδους - Gross Profit Margin	σελ. 49
4.2.2.12 Δείκτης Καθαρού Κέρδους - Net Profit Margin	σελ. 50
4.2.2.13 Δείκτης Κόστους Πωληθέντων προς Πωλήσεις	σελ. 50
4.2.2.14 Δείκτης Οικονομικής Μοχλεύσεως - Financial Leverage Ratio	σελ. 51
4.2.2.15 Δείκτης Αποδοτικότητας Ίδιων κεφαλαίων-Return on networth	σελ. 51
4.2.3 Αριθμοδείκτες Διαρθρώσεως - Financial Structure Ratios	σελ. 51

4.2.3.1 Δείκτης Ίδιων Κεφαλαίων προς Συνολικά - Ratio of Owner's Equity to Total Assets	σελ. 51
4.2.3.2 Δείκτης Ίδιων Κεφαλαίων προς Ξένα Κεφάλαια - Ratio of Owner's to Total Liabilities	σελ. 52
4.2.3.3 Δείκτης Καλύψεως Τόκων - Number of Times Interest Earned	σελ. 52
4.2.4 Αριθμοδείκτες Επενδύσεων - Investment Ratios	σελ. 52
4.2.4.1 Δείκτης Κερδών ανά Μετοχή	σελ. 52
4.2.4.2 Μερίσματος ανά Μετοχή - Dividends Per Share	σελ. 52
4.2.4.3 Δείκτης Οικονομικής Αυτάρκειας	σελ. 53
4.2.4.4 Δείκτης Αυτοχρηματοδότησεως	σελ. 53
4.3 Αριθμοδείκτες που χρησιμοποιούνται στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης	σελ. 54

### Κεφάλαιο Πέμπτο - Ελεγκτική

5.1 Έλεγχος και Ελεγκτική	σελ. 56
5.2 Εξωτερικός έλεγχος	σελ. 57
5.3 Προκαταρκτικές και τελικές ελεγκτικές διαδικασίες	σελ. 59
5.4 Έλεγχος Ισολογισμού τέλους χρήσεως	σελ. 61
<b>Λογαριασμοί Ενεργητικού</b>	
5.4.1 Οφειλόμενο Κεφάλαιο	σελ. 61
5.4.2 Έξοδα εγκαταστάσεως	σελ. 61
5.4.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις	σελ. 62
5.4.4 Ασώματες ακινητοποιήσεις	σελ. 63
5.4.5 Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις	σελ. 64
5.4.6 Αποθέματα	σελ. 65
5.4.7 Απαιτήσεις	σελ. 66
5.4.8 Χρεόγραφα	σελ. 67
5.4.9 Διαθέσιμα	σελ. 67
5.4.10 Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού	σελ. 68
<b>Λογαριασμοί Παθητικού</b>	
5.4.11 Ίδια κεφάλαια	σελ. 69
5.4.12 Προβλέψεις για κινδύνους και εξόδα	σελ. 69
5.4.13 Υποχρεώσεις	σελ. 70
5.4.13.1 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	σελ. 70
5.4.13.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	σελ. 70
5.4.13.3 Γραμμάτια Πληρωτέα	σελ. 71
5.4.13.4 Τραπεζικά δάνεια και πιστώσεις	σελ. 72
5.4.13.5 Διαχωρισμός μακ/σμων – βραχ/σμων υποχρεώσεων	σελ. 72
5.4.13.6 Ασφαλιστικά Ταμεία και Δημόσιο	σελ. 72
5.4.14 Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού	σελ. 73
5.5 Αποτελέσματα προς διάθεση	σελ. 74
5.6 Προσάρτημα Ισολογισμού και αποτελεσμάτων χρήσεως	σελ. 75
5.6.1 Περιεχόμενο προσατήματος	σελ. 75
5.7 Εκθέση Διοικητικού Συμβουλίου	σελ. 77
5.7.1 Περιεχόμενο	σελ. 77
<b>Συμπέρασμα – Επίλογος</b>	σελ. 78
<b>Αλφαβητικό ευρετήριο λέξεων – εννοιών</b>	σελ. 79
<b>Βιβλιογραφία – Πηγές</b>	σελ. 82

## Περίληψη ερνασίας

Η πτυχιακή εργασία με γενικό τίτλο <<Λογιστική και Εξωτερικός Έλεγχος Εταιριών Χρηματοδοτικής Μίσθωσης (Leasing) Έλεγχος Ισολογισμού>>, την οποία σύγγραψα στα πλαίσια της πρακτικής μου άσκησης σε εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης (λογιστήριο), κάνει μια αρχική αναφορά στην έννοια του όρου Χρηματοδοτική Μίσθωση και μια σύντομη ιστορική αναδρομή στην ιστορία του θεσμού ως πιστοδοτικό μέσο.

Ακολούθως πραγματοποιείται εκτενή περιγραφή των μορφών στις οποίες μπορεί να περιέλθει μια χρηματοδοτική μίσθωση καθώς και τα είδη Leasing τα οποία υπάρχουν στην αγορά χρηματοοικονομικών προϊόντων. Για την πλήρη κατανόηση του Leasing παρουσιάζεται η χρησιμότητα του θεσμού καθώς και η διαδικασία που απαιτείται για την εκτέλεση μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ασφαλώς η δημιουργία ενός χρηματοπιστωτικού προϊόντος δεν θα μπορούσε να μην στηρίζεται σε νομικό πλαίσιο και κανόνες που διέπουν την χρηματοοικονομική αγορά, γι αυτό και παραθέτεται ολόκληρο το νομικό πλαίσιο του Leasing καθώς και τα πρόσφατα αναθεωρημένα άρθρα της νομοθεσίας του.

Η λογιστική απεικόνιση των οικονομικών καταστάσεων των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης γίνεται με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα τα οποία και αναλύονται τόσο σε επίπεδο μισθωτή όσο και σε επίπεδο εκμισθωτή.

Η ελεγκτική επιστήμη για την εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης χρησιμοποιεί ως εργαλεία τους οικονομικούς αριθμοδείκτες καθώς και αριθμοδείκτες προσαρμοσμένους στα πρότυπα των εταιριών Leasing.

Η διαδικασία ελέγχου του ισολογισμού απαιτεί ορισμένα standards τα οποία εφαρμόζονται στις περισσότερες εταιρίες επομένως και στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς δεν υπάρχει κάποια ιδιαίτερη ρύθμιση – εξαίρεση γι αυτές.

Τέλος γίνεται μια αναφορά στα αποτελέσματα προς διάθεση αλλά και το προσάρτημα Ισολογισμού συμπεριλαμβανομένης και της έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.

## Πρόλογος

Σκοπός της εργασίας αυτής είναι να ενημερώσει σφαιρικά τον αναγνώστη για τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, τις δραστηριότητές τους, τη νομοθεσία που τις διέπει καθώς και τις λογιστικές και ελεγκτικές εφαρμογές που έχουν σχέση με τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ο έλεγχος γίνεται πιο αποτελεσματικός όταν γνωρίζουμε καλά το περιβάλλον μιας επιχείρησης.

Η εργασία αυτή φιλοδοξεί να μεταφέρει τη λογική και την λειτουργία των βασικών μηχανισμών των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης, χωρίς να εξαντλείται το θέμα σε όλες του τις διαστάσεις γιατί το αντικείμενο των χρηματοδοτικών μισθώσεων είναι ευρύ και επιδέχεται μεγάλες αναλύσεις.

Επίσης έγινε προσπάθεια απόδοσης κάποιων όρων από την ξένη βιβλιογραφία στην ελληνική γλώσσα χωρίς να είναι εφικτό να βρεθεί πάντα ο πιο δόκιμος όρος.

# **Κεφάλαιο Πρώτο – Το Leasing γενικά**

## **1.1 Έννοια του Leasing**

Χρηματοδοτική μίσθωση (Leasing), είναι μια μέθοδος μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης για την απόκτηση της χρήσης παγίων στοιχείων ενεργητικού αναγκαίων για την ίδρυση, την επέκταση και τον εκσυγχρονισμό των επιχειρήσεων.

Είναι το πιστοδοτικό εργαλείο το οποίο επιτρέπει σε έναν επαγγελματία ή σε μια επιχείρηση την απόκτηση κεφαλαιουχικού εξοπλισμού κινητού ή ακινήτου ( πλην οικοπέδων ) για επαγγελματική χρήση, τη γρήγορη ανανέωση του χωρίς την επιβάρυνση ρευστότητας του με χαμηλό λόγω φορολογικών πλεονεκτημάτων κόστος.

Συμπληρώνοντας ή υποκαθιστώντας άλλες μορφές χρηματοδότησεως, όπως το κλασικό τραπεζικό δανεισμό, αυτοχρηματοδότηση, άντληση κεφαλαίων από την κεφαλαιαγορά, παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα.

## **1.2 Ιστορική εξέλιξη του θεσμού**

Σαν πρώτη πράξη χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρείται η μίσθωση γης μαζί με όλο τον εξοπλισμό ( δούλοι, κοπάδια ζώων ) στην Αίγυπτο το 3000 π.Χ.

Οι Σουμέριοι το 2000 π.Χ χρησιμοποιούν τη μέθοδο αυτή για τη μίσθωση γης και εξοπλισμού.

Αργότερα οι Ρωμαίοι ενσωμάτωσαν τον θεσμό στο ρωμαϊκό δίκαιο. Στο μεσαίωνα κατά τον 17<sup>ο</sup> αιώνα μ.Χ πράξεις χρηματοδοτικής μίσθωσης έγιναν στην Αγγλία ( πριν τη βιομηχανική επανάσταση ).

Σημαντική ανάπτυξη γνωρίζει η χρηματοδοτική μίσθωση στα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα οπότε δημιουργούνται οι πρώτες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Αγγλία και Αμερική, που ειδικεύονται στη μίσθωση βαγονιών για τη μεταφορά εμπορευμάτων καθώς και στη μίσθωση τηλεφώνων ( Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής/Bell Telephone Co. ).

Η σύγχρονη μορφή του θεσμού σηματοδοτείται με την ίδρυση το 1952 στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής της εταιρείας <<United States Leasing Corporation>>, της μεγαλύτερης Σήμερα ανεξάρτητης εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης στον κόσμο, και στην Ευρώπη τη δεκαετία του 1960 με την εταιρεία <<Mercantile Leasing Company>>.

Ο θεσμός της χρηματοδοτικής μίσθωσης διεθνώς γνώρισε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης έως το 1991, οπότε εισήλθε στη φάση της <<ωριμότητας>> με αποτέλεσμα ο ρυθμός ανάπτυξης των χρηματοδοτικών μισθώσεων ξεπερνούσε το ρυθμό ανάπτυξης του Α.Ε.Π μερικών χωρών. Στην Ελλάδα εισήχθη ο θεσμός με το νόμο 1665/1986 περί χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### 1.3 Εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης

Στη χώρα μας δραστηριοποιούνται 11 εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης εκ των οποίων 10 εταιρείες που ιδρύθηκαν με βάση το Ν. 1665/85 και είναι θυγατρικές τραπεζών και μια θυγατρική Δημόσιου Οργανισμού ενώ λειτουργεί με βάση το Ν. 2076/92 και είναι μια διεύθυνση υποκαταστήματος τράπεζας ξένου κράτους μέλους Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ο Ν. 2076/92 κατατάσσει τις εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης στα χρηματοδοτικά ιδρύματα ενώ τις τράπεζες στα πιστωτικά ιδρύματα ( επειδή δέχονται καταθέσεις από αποταμιευτές ).

Από το 1987, οπότε ιδρύθηκε η πρώτη εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα - η Alpha Leasing - μέχρι σήμερα το ύψος των συμβάσεων εξακολουθεί να παραμένει χαμηλό ως ποσοστό στο σύνολο των επενδύσεων έναντι των υπολοίπων χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η αγορά της χρηματοδοτικής μίσθωσης στην Ελλάδα το 1995 διαμορφώθηκε σε 226 εκατ. ECU έναντι 181 εκατ. ECU το 1994. Αντίστοιχα το 2002 το συνολικό ύψος των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης που υπογράφηκαν ήταν 1,53 δις. ευρώ έναντι 1,3 δις. ευρώ το 2001, σημειώθηκε δηλαδή αύξηση 18,1%. Το 2001, η αντίστοιχη μεταβολή σε σχέση με το 2000 ήταν 26,3% και το 2000 σε σχέση με το 1999, 42,6%.

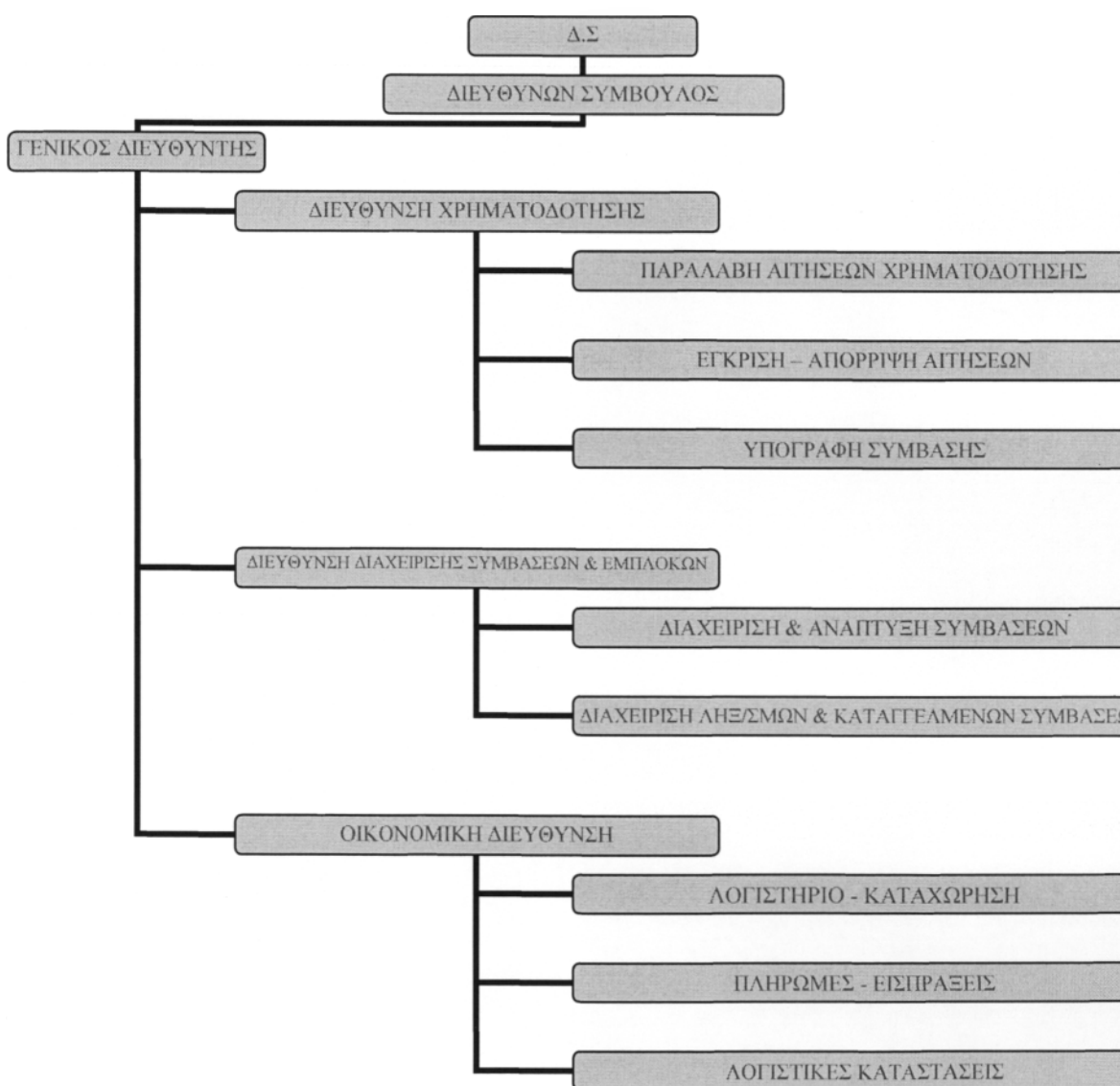
#### Εταιρείες Χρηματοδοτικής Μίσθωσης που ασκούν δραστηριότητα στην Ελληνική αγορά

EUROBANK – ERGASIAS LEASING  
ALPHA LEASING  
ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING  
ΚΥΠΡΟΥ LEASING  
LAIKI LEASING  
ATE LEASING  
ΕΜΠΟΡΙΚΗ LEASING  
PROBANK LEASING  
ΑΤΤΙΚΗ LEASING



### 1.3.1 Οργανόγραμμα εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης

Όπως κάθε εμπορική ανώνυμη εταιρεία έτσι και η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι υποχρεωμένη από το καταστατικό να διοικείται από Δ.Σ. Η αποτελεσματικότητα και ο έλεγχος όμως της εταιρείας που υποδεικνύει και τον τρόπο λειτουργίας της εξαρτάται αποκλειστικά και μόνο από την διάρθρωση και τις αρμοδιότητες του προσωπικού της. Το πιο σύνηθες και συχνά εφαρμόσιμο οργανόγραμμα που ακολουθείται από την πλειονότητα των εταιρειών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι το ακόλουθο.



## **1.4 Μορφές Leasing**

Το Leasing ως προϊόν έχει δυο μορφές αυτή της χρηματοδοτικής μίσθωσης και τη διαχειριστική ή λειτουργική μίσθωση. Τα χαρακτηριστικά των δυο αυτών μορφών χρηματοδοτικής μίσθωσης αναλύονται παρακάτω.

### **1.4.1 Χρηματοδοτική μίσθωση – Finance Lease**

➤ Ο μισθωτής χρησιμοποιεί το μίσθιο για το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμη ζωής (> 75%) του ή για όλη την <<ωφέλιμη>> ζωή του.

➤ Η επιλογή του μισθίου γίνεται κατ' αποκλειστική ευθύνη του μισθωτή. Η παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων καλύπτει όλη ή σχεδόν όλη (> 90%) την αξία κτήσεως του μισθίου ( τα μισθώματα καλύπτουν το κόστος και την απόδοση της επένδυσης ).

➤ Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα της επιλογής:

- 1) Να αγοράσει το μίσθιο κατά τη λήξη του χρόνου μίσθωσης καταβάλλοντας το συμβατικό καθορισμένο τμήμα.
- 2) Να παρατείνει το χρόνο μίσθωσης.
- 3) Να επιστρέψει το μίσθιο στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.
- 4) Ο μισθωτής δεν μπορεί να διακόψει τη σύμβαση πριν τη λήξη της.

### **1.4.2 Διαχειριστική ή Λειτουργική μίσθωση – Operating Lease**

➤ Η διάρκεια της μίσθωσης είναι διαφορετική από την ωφέλιμη ζωή του μισθίου.

➤ Στις περισσότερες περιπτώσεις ο εκμισθωτής είναι και κατασκευαστής ή ο έμπορος του μισθίου.

➤ Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης - εκμισθωτής- έχει τον κίνδυνο του εξοπλισμού.

➤ Η παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων δεν καλύπτει απαραίτητα την αξία κτήσεως. Η απόσβεση της αξίας του μισθίου επιτυγχάνεται μετά από σειρά μισθώσεων με διαφορετικούς μισθωτές<sup>1</sup>.

➤ Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα της επιλογής:

- 1) Να αγοράσει το μίσθιο
- 2) Να παρατείνει το χρόνο μίσθωσης ( δεύτερη περίοδος ).
- 3) Να επιστρέψει το μίσθιο στον εκμισθωτή.

➤ Ο μισθωτής έχει τη δυνατότητα της διακοπής της σύμβασης πριν τη λήξη της.

---

<sup>1</sup> Το Εθνικό & Διεθνές Leasing, Δελτίο Συνδέσμου ΑΕ & ΕΠΕ, τευχ. 1610 της 1-1-1987 σελ.13

## **1.5 Είδη Leasing**

Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν αναπτύξει διάφορα είδη Leasing προκειμένου να είναι το προϊόν τους ανταγωνιστικό και ευέλικτο, σε σχέση με άλλα χρηματοπιστωτικά προϊόντα.

### **1.5.1 Πώληση και Επανεκμίσθωση – Sale and Lease Back**

Μια επιχείρηση που έχει στην κυριότητά της κάποιο εξοπλισμό, τον πωλεί στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και στη συνέχεια τον μισθώνει.

#### **Θετικά**

- Βελτίωση της ρευστότητας της επιχειρήσεως του μισθωτή.
- Χρηματοδότηση των παγίων στοιχείων με μακροπρόθεσμο κεφάλαια.
- Βελτίωση της εικόνας του ισολογισμού της επιχειρήσεως του μισθωτή.

#### **Αρνητικά**

- Απαξιωμένος εξοπλισμός.
- Αγνώστη πραγματική αξία.
- Βάρη επί του εξοπλισμού υπέρ τρίτων.

### **1.5.2 Διασυνοριακή χρηματοδοτική μίσθωση – Cross Border Leasing**

Γίνεται όταν τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν έδρα επιχειρηματικής δράσεως σε διαφορετικές χώρες.

#### **Θετικά**

- Αξιοποίηση των φορολογικών ελαφρύνσεων των δύο χωρών υπέρ του μισθωτή.

#### **Αρνητικά**

- Συναλλαγματικός κίνδυνος.
- Κίνδυνος της χώρας (οικονομικός, πολιτικός, πιστωτικός).

### **1.5.3 Συμμετοχική μίσθωση – Leveraged Leasing**

Εφαρμόζεται σε μεγάλης αξίας αντικείμενα ( π.χ. αεροπλάνα ) και η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει μικρή συμμετοχή, το μεγαλύτερο ποσοστό χρηματοδότησης αναλαμβάνει μια τράπεζα ή ένας χρηματοδοτικός όμιλος ( ασφαλιστικές εταιρείες κ.α.).

#### **Θετικά**

➤ Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει τις αποσβέσεις όλου του εξοπλισμού, παρ' όλο που έχει μικρή συμμετοχή στην κυριότητα του εξοπλισμού.

#### **Αρνητικά**

➤ Κίνδυνος του εξοπλισμού.

### **1.5.4 Μίσθωση - Πώληση – Vendor Leasing**

Χρησιμοποιείται από τον προμηθευτή για την προώθηση των πωλήσεών του. Συγκεκριμένα, ο προμηθευτής παρέχει στους πελάτες του εναλλακτική μορφή πιστοδότησης ενώ εισπράττει το τμήμα πωλήσεως του μισθίου από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης<sup>2</sup>.

#### **Θετικά**

➤ Επαναγορά του εξοπλισμού ή πλήρης εγγύηση του προμηθευτή.

➤ Αύξηση των πωλήσεων σε νέα κανάλια.

➤ Απόκτηση τεχνογνωσίας για συγκεκριμένους κλάδους.

➤ Ανταγωνιστική τιμή λόγω μειώσεως διαχειριστικών εξόδων πωλήσεως.

➤ Πεδίο επαναγοράς εξοπλισμένη από καταγγελθείσα σύμβαση άλλων μισθωτών.

#### **Αρνητικά**

➤ Ανάληψη μεγάλου επιχειρηματικού κινδύνου του προμηθευτή.

➤ Υψηλά ταμειακά διαθέσιμα κατά τη στιγμή της καταγγελίας και επαναγοράς εξοπλισμού από προμηθευτή.

---

<sup>2</sup> Η μεταβίβαση κυριότητας προς εξασφάλισιν απαιτήσεως κατά τον αστικό κώδικα Θ.ΕΒ 81επ σελ69

- Συνεχής έλεγχος της πορείας του προμηθευτή από την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## **1.6 Χρησιμότητα του θεσμού πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα**

### **1.6.1 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα για τον λήπτη - μισθωτή**

Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα της χρηματοδοτικής μίσθωσης για τις επιχειρήσεις που αποφασίζουν να προστρέξουν στο μέσο αυτό χρηματοδότησης, είναι ασφαλώς το ότι γίνεται κατορθωτό να καλυφθεί αμέσως ολόκληρη η επένδυση χωρίς να χρειάζεται καμία εκταμίευση και συμμετοχή στο κόστος της εκ μέρους του. Έτσι γίνεται δυνατή όχι μόνο η ανάπτυξη αλλά ακόμα και η δημιουργία επιχειρήσεων εκεί όπου δεν υπάρχουν ή δεν υπάρχουν σε ικανό βαθμό διαθέσιμα ίδια κεφάλαια. Ο θεσμός δηλαδή είναι σε θέση από μόνος του, ακόμα και να πλάσει νέες επιχειρήσεις!

Επομένως τα πλεονεκτήματα από τη χρησιμότητα του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι:

- Χρηματοδότηση 100%.
- Φορολογικά πλεονεκτήματα - έκπτωση των μισθωμάτων από τη φορολογία των επιχειρήσεων.
- Διατήρηση και βελτίωση της ρευστότητας.
- Βελτίωση της κεφαλαιακής διάρθρωσης.
- Αποσύνδεση από εμπράγματα εξασφαλίσεις.
- Προστασία από τεχνολογική απαξίωση.
- Προστασία από πληθωρισμό.
- Χρηματικές καταβολές ανταποκρινόμενες στην ταμιακή ρευστότητα.
- Προγραμματισμός δαπανών και μείωση των ρευστών ( άτοκων ) διαθεσίμων.
- Διευκόλυνση στην κατάρτιση των προϋπολογισμών.
- Πρόσθετη πηγή χρηματοδότησεως.
- Απαλλαγή από διαχειριστικά κόστη π.χ. εισαγωγών - διακανονισμών κ.λ.π.
- Χρηματοδότηση του Φ.Π.Α της αξίας του μισθίου.

- Ταχύτητα.
- Συμβάσεις μισθώσεων χωρίς χαρτόσημο.
- Σύνδεση της επένδυσης - leasing με αναπτυξιακό νόμο.
- Βεβαιότητα
- Μεγαλύτερη υπολειμματική αξία του παγίου μετά το πέρας της συμβάσεως - leasing.

Φυσικά, τα πλεονεκτήματα αυτά δεν συνιστούν πανάκεια για την έξοδο πάντοτε της επιχείρησης από μια δύσκολη θέση στην οποία περιήλθε, πολύ περισσότερο αν ληφθεί υπόψη το κατ αρχήν μεγάλο συγκριτικά κόστος επένδυσης μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης σε σχέση με τη μέσω δανεισμού χρηματοδότηση της. Πέρα από αυτό, τυχόν ανάληψη, ύστερα από μια επιπόλαιη απόφαση και υπερεκτίμηση των δυνατοτήτων παραγωγικότητας της επιχείρησης ή αποδοτικότητας της επένδυσης, δυσβάστακτων και υπέρμετρων υποχρεώσεων μέσω της χρηματοδοτικής μίσθωσης, συνιστά σοβαρότατο κίνδυνο αδυναμίας στο μέλλον να ανταποκριθεί σε αυτές και οικονομικής καταστροφής της από το λόγο αυτό, αφού κανένα δικαίωμα δεν της παρέχεται να αποστεί από τις υποχρεώσεις της λύοντας πρόωρα μονομερώς τη σύμβαση.

Ένα άλλο φαινομενικά μειονέκτημα, που συχνά γίνεται επίκληση του, και συγκεκριμένα το ότι ο επενδυτής, αν και δεν αποκτά την ιδιότητα του πράγματος, αλλά απλώς και μόνο στην κατοχή του ως μισθωτής, φέρει εντούτοις, όσο διαρκεί η σύμβαση, όλα τα βάρη, τις δαπάνες και τους κινδύνους που κανονικά εκπίπτουν, πράγμα που επιφέρει ανισότητα και οδηγεί σε υπέρμετρη αύξηση των υποχρεώσεών του. Στην πραγματικότητα όμως αυτός όχι μόνο ευθύς εξαρχής απολαύει όλα τα ωφελήματα από τη χρήση και εκμετάλλευση του μισθίου, αλλά και αυτή ακόμα την κυριότητά του θα μπορεί να αποκτήσει το τέλος της <<ανέκκλητης περιόδου>><sup>3</sup>, ασκώντας την <<option>> αγοράς, εφόσον έχει εξοφλήσει μέχρι τότε το τίμημα που η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης κατέβαλε για την αγορά του πράγματος και που τυπικά αυτή, για εμπράγματη απλώς εξασφάλιση της, διατήρησε στην κυριότητα της.

### **1.6.2 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα για την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης - εκμισθωτή**

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης διαθέτει ένα ιδιαίτερα σημαντικό πλεονέκτημα με το να χρηματοδοτεί με τη μέθοδο αυτή - που, με τη σειρά του, προκαλεί και άλλες ευνοϊκές για την αυτήν επιπτώσεις - και συγκεκριμένα ότι αυτό το ίδιο το αποκτώμενο από αυτήν πράγμα, συνιστά την ασφάλειά της. Η ασφάλεια αυτή συγκεκριμένα, εμπράγματης φύσης,

<sup>3</sup> Η καταπιστευτική μεταβίβαση της κυριότητας σελ.36

αφού στηρίζεται στο δικαίωμα της κυριότητας, αποτελεί ένα κατ αρχήν εξαίρετο μέσο προστασίας της, αλλά και πλεονεκτικό συνάμα σε σύγκριση με τα άλλα γνωστά μέσα εμπράγματης υφής, δηλαδή την υποθήκη και προσημείωση στα ακίνητα και το ( πλασματικό ) ενέχυρο στα κινητά.

Στα θετικά αποτελέσματα για την εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να προστεθούν:

- Αύξηση πελατείας της τραπεζής.
- Μείωση του ρίσκου λόγω κυριότητας του μισθίου.
- Φορολογικές ελαφρύνσεις ( αποσβέσεις προβλέψεις ).
- Ευνοϊκότεροι όροι συνεργασίας με προμηθευτή.
- Χαμηλά λειτουργικά έξοδα σαν επακόλουθο της γρήγορης διαδικασίας.
- Απλές διαδικασίες, ελαχιστοποίηση χρόνου.

Θα πρέπει όμως, από την άλλη πλευρά, να σημειωθεί ότι τα παραπάνω πλεονεκτήματα δεν είναι απόλυτα ώστε να θεωρηθεί ότι ισχύουν αναλλοίωτα σε κάθε περίπτωση χρηματοδότησης μέσω leasing. Ιδιαίτερα, μια κακή οργάνωση της μισθώτριας επιχείρησης, η ίδια ακόμα η φύση των μισθούμενων κινητών, που εύκολα μπορούν να εκποιηθούν σε άγνωστους τρίτους - έστω και αν ακύρως, κατά παράβαση των γενικών η ειδικών σχετικών διατάξεων - να διαλυθούν σε εξαρτήματα ή και να χάσουν την αξία τους αν εμφανιστούν στην αγορά νέα πιο σύγχρονης τεχνολογίας, αλλά και όταν πρόκειται για επιχειρησιακά ακίνητα, μια μείωση της αξίας του, λ.χ εξαιτίας μη παραγωγικότητας της επένδυσης, ανικανότητας του επενδυτή, μη ανταγωνιστικότητας των παραγόμενων προϊόντων, συνιστούν αυξημένους κινδύνους και κρίσιμους παράγοντες, που με κάθε επιμέλεια θα πρέπει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης να σταθμίσει στο αρχικό στάδιο λήψη της απόφασης για την αποδοχή η απόρριψη της αιτούμενης χρηματοδότησης ώστε να μη διακινδυνεύσει υπέρμετρα.

### **1.6.3 Πλεονεκτήματα για την Εθνική Οικονομία**

Είναι φυσικό, τα πλεονεκτήματα της χρηματοδοτικής μίσθωσης που ιστορήθηκαν προηγουμένως, να επενεργούν ευεργετικά και στην Εθνική οικονομία της χώρας όπου είναι εγκατεστημένα τα πρόσωπα που συμμετέχουν στη σύναψη και υλοποίησή της.

Επομένως έχουμε:

- Αύξηση των επενδύσεων.
- Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας των επιχειρήσεων.
- Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας μεταξύ των πιστωτικών ιδρυμάτων.

- Ταχύτερη ανανέωση και εκσυγχρονισμό του μηχανολογικού εξοπλισμού των επιχειρήσεων.
- Αύξηση των εισπραττομένων φόρων και άμεση είσπραξη του Φ.Π.Α.
- Εναλλακτική μορφή χρηματοδότησεως με φορολογικά κίνητρα.
- Περιορισμός πληθωριστικών τάσεων<sup>4</sup>.

#### **1.6.4 Πλεονεκτήματα για τον πωλητή του μισθίου**

Τα πλεονεκτήματα για τον κατασκευαστή και γενικότερα προμηθευτή του μισθίου είναι τα εξής:

- Συναλλαγή με την κατά τεκμήριο συνεπή και φερέγγυα εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης ως αγοράστρια, από την οποία άλλωστε θα πληρωθεί συνήθως μετρητοίς<sup>5</sup>.
- Μεγάλες δυνατότητες για νέες επενδύσεις και τυποποίησης των πωλήσεων των αγαθών με ευεργετικές επιπτώσεις, μείωσης του κόστους και αύξησης των κερδών.

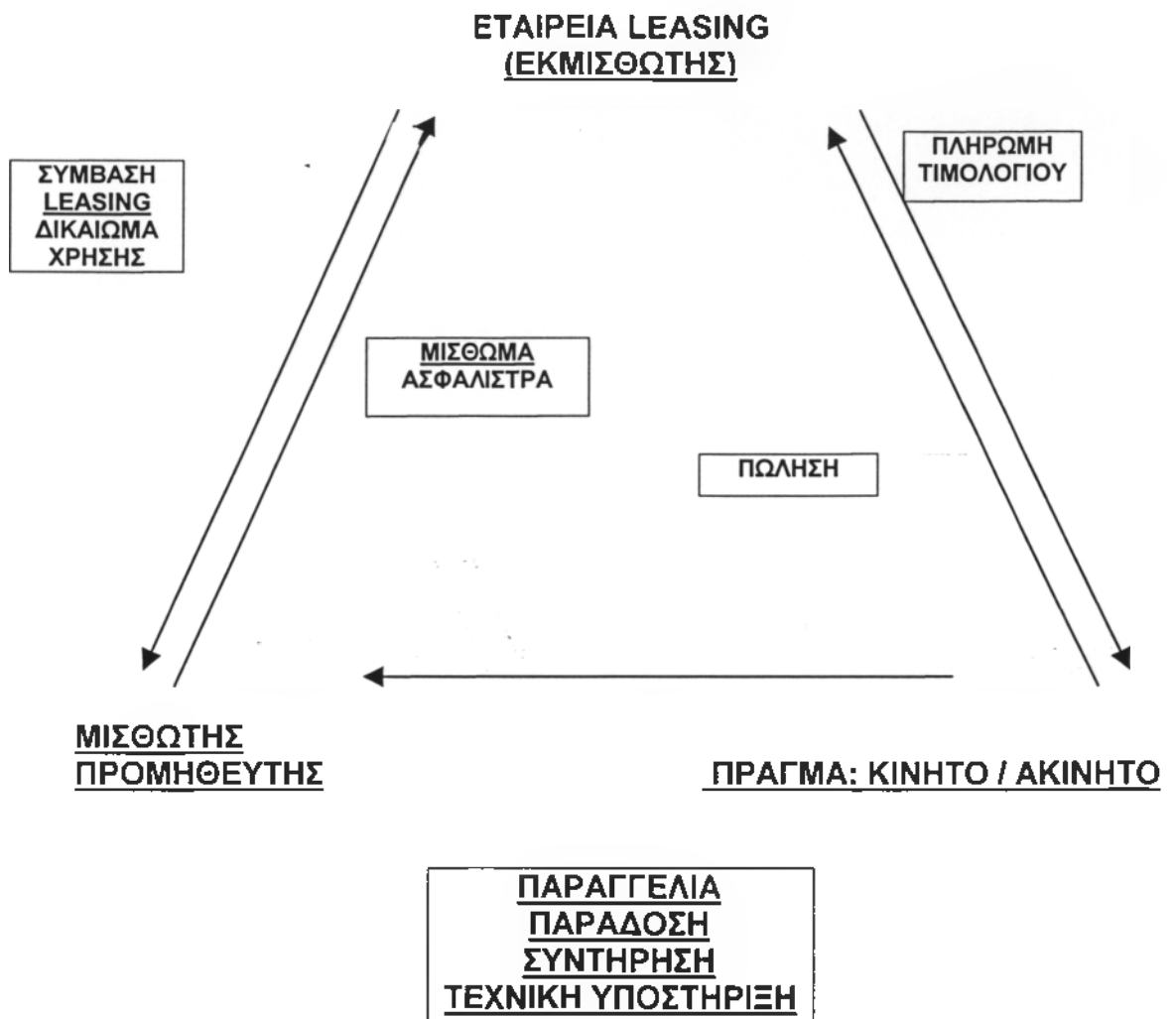
---

<sup>4</sup> Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας 3<sup>η</sup> εκ. 1998 σελ. 116

<sup>5</sup> Leasing. Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως 1982 σελ. 94



**1.7 Αναλυτική παρουσίαση διαδικασίας χρηματοδοτικής μίσθωσης - Σχηματική παρουσίαση σχέσης εκμισθωτού – μισθωτού – προμηθευτού**



**1.7.1 Εφαρμογή της χρηματοδοτικής μίσθωσης**

**1.7.1.1 Γενικές παραδοχές βάση των Ν. 1665/86 - 2367/95**

➤ Η διάρκεια της μίσθωσης είναι πάντα ορισμένη και δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 36 μήνες προκειμένου για κινητό εξοπλισμό, 60 μήνες προκειμένου για αεροσκάφη ή 120 μήνες προκειμένου για ακίνητο.

➤ Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας ( κινητό ) ή δεκαετίας ακίνητου, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει εκτός από την αξία εξαγοράς, που καθορίζει η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τα ποσά για φορολογικές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου η τρίτων που θα όφειλε να είχε καταβάλει αν είχε αγοράσει το πάγιο κατά το χρόνο σύναψης

χρηματοδοτικής μίσθωσης.

➤ Τα ακίνητα απαλλάσσονται από Φ.Α.Υ και Φ.Μ.Υ στη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης<sup>6</sup>.

➤ Σε περίπτωση αποβιώσεως του μισθωτή, αυτός μπορεί να αποκατασταθεί από τους νόμιμους κληρονόμους του εφόσον γι αυτούς συντρέχουν οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

➤ Σε περίπτωση πτώχευσης του μισθωτή, η σύμβαση λύεται και ο εκμισθωτής αναλαμβάνει το μίσθιο.

➤ Με έγγραφη συναίνεσή του εκμισθωτή ο μισθωτής δύναται να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

➤ Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης καταχωρούνται στο Πρωτοδικείο της έδρας του εκμισθωτή για του μισθωτή και κανένας τρίτος δεν μπορεί να αποκτήσει κυριότητα η εμπράγματο βάρος στον μίσθιο.

➤ Το μίσθιο εξασφαλίζεται σε ασφαλιστική εταιρεία αποδοχής της εταιρείας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

➤ Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, η σύμβαση εκχώρησης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων, τα μισθώματα και το κόστος εξαγοράς απαλλάσσονται από οποιοδήποτε φόρο, τέλος, εισφορά. Επίσης δεν υπάρχει χαρτόσημο, Ε.Φ.Τ.Ε, εισφορά Ν. 128/75.

➤ Τα μισθώματα θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες και εκπίπτονται από τα ακαθάριστα έσοδα των μισθωμάτων.

➤ Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων στα συμβόλαια Φ.Ι.Χ., Φ.Δ.Χ., Pulman, Αεροσκαφών και ακινήτων, περιορίζονται στα κατώτατα ισχύοντα για συμβάσεις δανείων η πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων.

➤ Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης διενεργούν απόσβεσης για μεν τα κινητά σε ίσα μέρη ανάλογα με τη διάρκεια της σύμβασης, στα δε ακίνητα σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις.

➤ Επί εγγράφων προσημειώσεων, υποθηκών, ενέχυρων εφαρμόζονται μειωμένα δικαιώματα.

➤ Οι εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης έχουν δικαίωμα να σχηματίζουν προβλέψεις μέχρι 2% επί του ύψους των ανείσπρακτων μισθωμάτων κάθε έτους.

Η χρηματοδοτική μίσθωση υποκαθιστά τα πλεονεκτήματα που παρέχει η κυριότητα του εξοπλισμού κατά την εφαρμογή των αναπτυξιακών νόμων.

---

<sup>6</sup> Κωδικοποίηση νομοθεσίας περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ΔΕνΕΛΤρ, Τευχ. Δ' 3μηνίας 1996 σελ.47

### **1.7.1.2 Διαπραγμάτευση μισθωτή - προμηθευτή**

Ο μισθωτής επιλέγει το προς μίσθωση πράγμα καθώς και τον προμηθευτή με αποκλειστική δική του ευθύνη.

### **1.7.1.3 Αίτηση μισθωτή, αξιολόγηση - έγκριση αιτήματος, από εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, υπογραφή συμβάσεως ή συμβολαίου χρηματοδοτικής μίσθωσης**

➤ Ο μισθωτής υποβάλλει αίτηση στην εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης, στην οποία αναφέρει το προς μίσθωση πράγμα ( προσφορά προμηθευτού / περιγραφή αντικειμένου μισθώσεως ), την επιθυμητή διάρκεια μίσθωσης και τον τρόπο εξόφλησης τα στοιχεία της επιχειρήσεως του ( πληροφοριακά έντυπα / οικονομικά στοιχεία κ.λ.π ), το σκοπό της επενδύσεως και προκειμένου για μεγάλη επένδυση η αίτηση συνοδεύεται από οικονομοτεχνική μελέτη, όπου θα προκύπτουν τα οφέλη της επιχείρησης από τη νέα επένδυση.

➤ Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης επεξεργάζεται το αίτημα σύμφωνα με τα προαναφερθέντα κριτήρια επιλογής και εφόσον αυτά πληρούνται εγκρίνει το αίτημα. Υπάρχει πιθανότητα να θέσει πρόσθετους όρους για παροχές εξασφαλίσεων όπως ρευστά καλύμματα ή εμπράγματα ασφάλεια (προσημείωση).

➤ Προκειμένου περί ακινήτου γίνεται εκτίμηση της αξίας του ακινήτου και ελέγχονται οι τίτλοι ιδιοκτησίας του πωλητή.

➤ Υπογράφεται και από τα δύο μέρη ( εκμισθωτής - μισθωτής ) η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κατόπιν πιστοποίησης της νομιμότητας εκπροσώπησης του πελάτη.

Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης παραχωρεί έτσι τη χρήση του πράγματος στο μισθωτή με σκοπό την αποκλειστικά επαγγελματική του χρήση.

### **1.7.1.4 Παραλαβή του εξοπλισμού από μισθωτή πληρωμή προμηθευτή έναρξη καταβολής μισθωμάτων από μισθωτή**

➤ Ο μισθωτής παραγγέλνει το εξοπλισμό από τον προμηθευτή.

➤ Με την παραλαβή του υπογράφει πιστοποιητικό αποδοχής.

➤ Υπογράφονται οι ειδικοί όροι της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, όπου αναφέρονται οι μισθωτοί την περίοδο, το μίσθωμα, ο τρόπος καταβολής του, περιγραφή του μισθίου κ.λ.π..

- Η εταιρεία χρηματοδοτικής μίσθωσης πληρώνει το προμηθευτή.

#### **1.7.1.5 Καταβολές μισθωμάτων**

- Στην αρχή της μίσθωσης ο μισθωτής καταβάλλει διαχειριστικά έξοδα υπογραφή συμβάσεως και προκειμένου για Φ.Ι.Χ / Φ.Δ.Χ / Pulman / Ακίνητο, υπογράφεται συμβολαιογραφική πράξη και ο μισθωτής επιβαρύνεται και με τα συμβολαιογραφικά έξοδα.
- Προκειμένου περί ακινήτου, καταβάλλει το Φ.Μ.Α και τα έξοδα μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο του συμβολαίου. Επίσης βαρύνεται με τα έξοδα εκτιμήσεως του ακινήτου. Εάν η έδρα δε του μισθωτή είναι εκτός Αθηνών επιβαρύνεται και με παράσταση δικηγόρου στην υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας και μισθώσεως ακινήτου.
- Ο μισθωτής καταβάλλει μισθώματα, τα οποία υπολογίζονται με τη μέθοδο της ράντας ( συνήθως ίσες τοκοχρεολυτικές δόσεις ), μέσω των οποίων πραγματοποιείται η ολική απόσβεση του πράγματος.
- Ο εξοπλισμός ασφαλίζεται σε εταιρεία επιλογής του εκμισθωτή για ασφαλιστικούς κινδύνους κατόπιν συνεννοήσεως και τα ασφάλιστρα τον επιβαρύνουν.
- Με τη λήξη της μισθωτικής περιόδου και την ολοσχερή καταβολή των μισθωμάτων μεταβιβάζεται με τιμολόγιο πώλησης το μίσθιο στο μισθωτή, ο οποίος καταβάλλει το συμβατικά προκαθορισμένη τμήμα εξαγοράς (3€ +Φ.Π.Α.).

## **Κεφάλαιο Δεύτερο - Νομικά**

### **2.1 Νομικό πλαίσιο λειτουργίας του Leasing**

Από την ανάπτυξη που προηγήθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο έγινε φανερό ότι η χρηματοδοτική μίσθωση, όπως τη συναντούμε τόσο στις χώρες της αγγλοσαξωνικής νομικής παράδοσης όσο και -ιδιαίτερα- στις χώρες της ηπειρωτικής Ευρώπης, αν και παρουσιάζει ομοιότητες με ορισμένες γνωστές δικαιοπραξίες, διαφέρει ταυτόχρονα απ' αυτές, με εξαίρεση το είδος του τύπου πώληση και επανεκμίσθωση όπου μπορεί να θεωρηθεί ότι κατά το πλείστον ταυτίζεται με την καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος προς ασφάλεια.

Σε σχέση ειδικότερα με την κοινή μίσθωση εκείνο που έχει σημασία είναι ότι, παρά τις διαφορές που εκτέθηκαν, τόσο η πράξη όσο και οι νομοθεσίες των διαφόρων χωρών εμμένουν να αποκαλούν τη χρηματοδοτική μίσθωση ως μίσθωση, έστω και προσθέτοντας για διάκριση το στοιχείο της πίστωσης ή της χρηματοδότησης. Σημειώθηκε εντούτοις ότι ο θεσμός δεν μπορεί να ταυτισθεί ούτε με εκείνον της μίσθωσης ούτε και της «μίσθωσης-πώλησης» και ότι το leasing έχει τη μοναδικότητά του αφού εδώ κυριαρχεί ο χρηματοδοτικός χαρακτήρας της συναλλαγής, με συνέπεια η παρεμβαλλόμενη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης να ενεργεί ως χρηματοδότης μιας επένδυσης πελάτη της, επιδιώκοντας ν' αναλάβει -βασικά- το χρηματοδοτικό κίνδυνο.

Το ενδιαφέρον της έγκειται πράγματι στην έντοκη και επικερδή επιστροφή των χρημάτων της με αίσια κατάληξη της συναλλαγής και ελάχιστα ή και καθόλου στην επιστροφή, κατά τη λήξη της σύμβασης, αυτού του ίδιου του «μίσθιου» πράγματος, του οποίου την κυριότητα απέκτησε ακριβώς για την πραγματοποίηση της χρηματοδότησης και διατηρεί αποκλειστικά ως μέσο εμπράγματης εξασφάλισής της και που μόνο για το λόγο αυτό ενδιαφέρεται για το είδος, την ύπαρξη και την κατά τους κανόνες τακτικής εκμετάλλευσης διατήρησης της αξίας του.

### **2.2 Χαρακτηριστικά του νομικού πλαισίου του Leasing**

Ο χρηματοδοτικός αυτός χαρακτήρας της πράξης και η μεσολάβηση της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνίσταται στο να αποκτά τα αναγκαία πράγματα για την άσκηση της επιχείρησης ή του επαγγέλματος των πελατών της και να τα θέτει στη συνέχεια στη διάθεσή τους κατά χρήση, τη διαφοροποιούν, πέρα από άλλες δευτερεύουσες διαφορές και από την πώληση με το σύμφωνο επιφύλαξης της κυριότητας έως την αποπληρωμή του τιμήματος, κι αυτό παρά τα δύο σημαντικά κοινά τους χαρακτηριστικά, την εμπράγματη δηλ. εξασφάλιση του δανειστή με την κυριότητα του παραχωρούμενου στη χρήση του οφειλέτη πράγματος και την ανάληψη από τον τελευταίο όλων των κινδύνων, βαρών και ευθυνών, ακόμη δηλ. κι εκείνων που επιπίπτουν στον κύριο, αφού και στις δύο περιπτώσεις ο οφειλέτης είναι ο

ενδιαφερόμενος για την οικονομική εκμετάλλευση του πράγματος και ο δανειστής για την απόληψη απλώς της αξίας του<sup>7</sup>.

Από την ανάλυση αυτή προκύπτει το συμπέρασμα ότι η χρηματοδοτική μίσθωση δεν μπορεί να καταταχθεί ούτε στην κοινή μίσθωση ή τη μίσθωση-πώληση ούτε και στην πώληση, αφού δεν θα ήταν τότε δυνατό να εξηγηθεί ολότελα η λειτουργία της και να δοθούν λύσεις σε όλα τα προβλήματα που δημιουργούνται.

### **2.3 Νομικό πλαίσιο του Lease Back**

Περισσότερο φαίνεται σωστή, μόνο για τον τύπο του lease-back η θεωρία εκείνη που τείνει να εξομοιώσει τη χρηματοδοτική με την καταπιστευτική μεταβίβαση της κυριότητας με σκοπό την εξασφάλιση απαίτησης.

Το παρεχόμενο σε ασφάλεια πράγμα είναι δυνατό να αποκτήθηκε πρόσφατα ή και αμέσως προηγουμένως από τον μεταβιβάζοντα -περίπτωση που ιδιαίτερα προσιδιάζει στη χρηματοδοτική μίσθωση κινητών, όπου την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενδιαφέρει, φυσικά, η μη μειωμένη αξία της ασφάλειας- χωρίς όμως να αποκλείεται και το αντίθετο να ανήκει δηλ. σ' αυτόν από καιρό, περίπτωση που προσιδιάζει στη χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, όπου η αξία τους διατηρείται αμείωτη, ή και συχνά αυξανόμενη, ύστερα από την πάροδο μεγάλου σχετικά χρονικού διαστήματος, με συνέπεια αυτά να συνιστούν και τότε μιας πρώτης τάξεως ασφάλεια.

Χαρακτηριστικά του lease-back είναι ότι σ' αυτό:

- Το ποσό της πίστωσης και η τμηματική επιστροφή της παίρνουν ως βάση, αντίστοιχα, την αξία του πράγματος και τη διάρκεια της οικονομικής του ζωής, το οποίο έτσι, τουλάχιστον στα κινητά, στο τέρμα της ανέκκλητης περιόδου δεν διατηρεί πια την αξία του.
- Η ενοχική έννομη σχέση, με την οποία συμφωνείται ο οφειλέτης να παραμείνει στην κατοχή και χρήση του πράγματος δεν μπορεί να είναι καμιά άλλη εκτός από εκείνη της μίσθωσης, κυρίως σε ό,τι αφορά την ανάληψη από τον οφειλέτη όλων των βαρών, κινδύνων και δαπανών για το μίσθιο.
- Στο τέρμα της σύμβασης και με την αποπληρωμή από το μισθωτή του χρέους, η αναμεταβίβαση σ' αυτόν του πράγματος δεν επέρχεται με νέα μεταβιβαστική σύμβαση ή και αυτόματα, με πλήρωση σχετικής διαλυτικής αίρεσης, αλλά εφόσον ο μισθωτής ασκήσει την «αγορά» του πράγματος, με βάση το σχετικό σύμφωνο προαίρεσης, που καταρτίστηκε ταυτόχρονα με τη σύμβαση της χρηματοδοτικής μίσθωσης, και με την προσφορά τότε απ' αυτόν στην εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης του απαραίτητου συμφωνημένου τιμήματος.

---

<sup>7</sup> Λογιστική η Βάση των επιχειρηματικών αποφάσεων 7<sup>η</sup> έκδοση 1988 σελ. 217

## 2.4 Νομικές συνέπειες του Lease Back

Οι συνέπειες θεώρησης του lease-back ως μιας μορφής καταπιστευτικής μεταβίβασης της κυριότητας για εξασφάλιση απαίτησης είναι πολλές και σημαντικές. Συγκεκριμένα:

➤ Η χρήση του όρου «πώληση», ως αιτία μεταβίβασης του πράγματος από τον χρηματοδοτούμενο στην εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να θεωρηθεί ορθόδοξη, αφού στην πραγματικότητα πρόκειται για μεταβίβαση με σκοπό την εξασφάλιση της παρεχόμενης σ' αυτόν εκ μέρους της χρηματοδότησης. Το ίδιο ισχύει και για την αναμεταβίβαση της κυριότητας στον οφειλέτη με την εξόφληση του οφειλόμενου τελευταίου μισθώματος και την άσκηση απ' αυτόν της «αγοράς» του πράγματος, που και τότε δεν πρόκειται για πραγματική πώληση με τίμημα την καταβολή του ποσού της «υπολειμματικής αξίας» ή του συμβολικού επιπλέον ποσού, αφού και στην περίπτωση αυτή η (ανα)μεταβίβαση ουσιαστικά συντελείται λόγω της εκ των προτέρων συμφωνημένης στην πραγματικότητα παραίτησης της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης από το δικαίωμά της κυριότητας, ως ασφάλειας της απαίτησής της που αποσβέστηκε με την επελθούσα εξόφληση.

➤ Στις χώρες εκείνες όπου η χρηματοδοτική μίσθωση δεν έχει καθιερωθεί νομοθετικά και η καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος για ασφάλεια δεν αναγνωρίζεται νομοθετικά ή εθιμικά, είτε εξαιτίας του ότι δεν θεωρείται ο σκοπός εξασφάλισης απαιτήσεων για μεταβίβαση της κυριότητας, είτε ως συναπτόμενη προς κατατραπήγηση των απαγορεύσεων που ισχύουν στο ενεχυριακό δίκαιο, της παράδοσης της νομής με αντιφώνηση και της συνομολόγησης του καταπιστευτέου όρου, το lease-back κινδυνεύει να κριθεί άκυρο από τους λόγους αυτούς.

➤ Εκεί όπου η καταπιστευτική μεταβίβαση για ασφάλεια έχει αναγνωρισθεί εθιμικά, είναι ενδεχόμενο να θεωρηθεί ότι η ικανοποίηση της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης και κανονικής εκπλήρωσης των υποχρεώσεων του οφειλέτη, θα πρέπει να γίνει όχι αυτούσια για να αποφευχθεί η καταστρατήγηση των ορισμών του νόμου και με πληρωμή της από το πλειστηρίασμα που θα προέλθει απ' αυτόν, καθώς επίσης κατά τον ίδιο τρόπο -να κριθούν τα δικαιώματά της- σε πτώχευση αυτής ή του οφειλέτη και σε κατάσχεση του πράγματος από τους δανειστές της εταιρίας ή του οφειλέτη.

Πάντως, εκείνο που θα πρέπει να προστεθεί στο σημείο αυτό είναι πως το γεγονός ότι το lease-back μπορεί να θεωρηθεί ως ένα σύγχρονο είδος που, διόλου δεν αποκλείει τη ενοχική έννομη σχέση που συνδέει τα συμβαλλόμενα μέρη, δηλ. την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης και τον μεταβιβάζοντα σ' αυτήν πράγμα, ώστε μετά τη μετάθεση της κυριότητας, να είναι μίσθωση.

Αναφορικά με το leasing κλασικού τύπου, ειδικότερα, όπου η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης αποκτά το προς εκμίσθωση πράγμα από τρίτο προμηθευτή, η εξομείωσή του με την καταπιστευτική μεταβίβαση πράγματος

σε ασφάλεια, παρά τις μεταξύ τους ομοιότητες, δεν είναι δυνατή. Στον περισσότερο πολύπλοκο τύπο αυτό θα πρέπει να διακρίνουμε τις δύο αμφοτεροβαρείς συμβάσεις, την πώληση και τη χρηματοδοτική μίσθωση, που, αν και σε αλληλουχία μεταξύ τους και με επιδράσεις η πρώτη πάνω στη δεύτερη, κανένας νομικός δεσμός δεν τις συνδέει, αφού με διαφορετικά πρόσωπα η καθεμιά τους συνάπτεται, παρόλο που και στις δύο, κοινός συμβαλλόμενος είναι η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Με την υποσχετική ειδικότερα σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η χρηματοδότη εταιρία αναλαμβάνει την υποχρέωση έναντι του αντισυμβαλλόμενου πελάτη της να τον χρηματοδοτήσει με ένα ποσό που δεν θα αναλάβει άμεσα αλλά έμμεσα, με καταβολή του στο υποδειγμένο απ' αυτόν τρίτο πρόσωπο, τον προμηθευτή, για την αγορά του επιλεγμένου από τον ίδιο πράγματος που θα διατηρήσει στην κυριότητά της ως ασφάλεια για την κανονική και έντοκη εξόφληση του χρέους και θα του το εκμισθώσει για όλη περίπου τη διάρκεια της οικονομικής του ζωής έναντι μισθωμάτων ισουμένων με το εν λόγω χρέος.

Αντίστοιχα ο λήπτης αναλαμβάνει έναντι αυτής την υποχρέωση να παραλάβει το πράγμα από τον προμηθευτή, να το θέσει στην κατοχή του και να κάνει τη συμφωνημένη χρήση του αποπληρώνοντας το προς αυτήν παραπάνω χρέος του, φέροντας για όλο αυτό το διάστημα κάθε βάρος, κίνδυνο και δαπάνη αναφορικά με το μίσθιο, δικαιούμενος στη λήξη της σύμβασης, με δήλωσή του προς αυτή να το αγοράσει, προσφέροντας το συμφωνημένο απαρχής τίμημα, ή ν' ανανεώσει τη μίσθωση.

Σε εκτέλεση της σύμβασης και της υποχρέωσης που η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ανέλαβε έναντι του αντισυμβαλλόμενου πελάτη της, αυτή προβαίνει με τον προμηθευτή στην εκποιητική δικαιοπραξία αγοράς του πράγματος, το οποίο και του παραδίδεται απευθείας, κατά κανόνα, από τον τελευταίο.

Απ' αυτά φαίνεται καθαρά ότι τόσο η αγορά του πράγματος εκ μέρους της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης όσο και η επιλογή αυτού και του προμηθευτή από τον επενδυτή πελάτη της δεν γίνονται σε εκτέλεση ιδιαίτερων αυτοτελών συμβάσεων εντολής, προστιθέμενων στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλά απευθείας ως εκτέλεση αυτής της ίδιας και ως περιεχόμενο των αμοιβαία αναλαμβανόμενων απ' αυτούς παροχών.

Εξάλλου, εφόσον η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η πώληση συνιστούν δύο ξεχωριστές μεταξύ τους συμβάσεις, με διαφορετικά, ανά δύο, πρόσωπα ως συμβαλλόμενα μέρη η καθεμιά, δεν μπορεί να γίνεται λόγος για ύπαρξη, ως χαρακτηριστικού στοιχείου του *leasing*, μιας «τριμερούς» δήθεν σχέσης, με την έννοια μιας ενιαίας και αδιαίρετης δικαιοπραξίας, αλλά μιας τριγωνικής απλώς και μόνο σχηματικής σχέσης, την οποία μορφοποιούν οι δύο ξεχωριστές αυτές συμβάσεις, σε τρόπο ώστε η κατάρτιση της υποσχετικής του *leasing* να αποτελεί το κίνητρο για την κατάρτιση της εκποιητικής της πώλησης, στην οποία βέβαια, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν θα προέβαινε ποτέ αν δεν καταρτιζόταν η πρώτη. Η σύμβαση *leasing*, με άλλα λόγια, ως έμμεση αιτία για την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης να προέλθει στην κατάρτιση με τον προμηθευτή της σύμβασης αγοράς του πράγματος, δεν φθάνει μέχρι το σημείο να συναπαρτίσει ένα ενιαίο νομικό σύνολο μ' αυτή, σε τρόπο ώστε ο λήπτης να συνδεθεί συμβατικά και με τον προμηθευτή. Άρα, ούτε η πώληση επηρεάζεται από τυχόν έλλειψη εγκυρότητας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης ή τη μη εκτέλεσή της ενός από τα



συμβαλλόμενα σ' αυτή μέρη, ούτε και, αντίστροφα, ο λήπτης αποκτά ευθέως δικαιώματα και αξιώσεις κατά του πωλητή, σε περίπτωση αθέτησης απ' αυτόν των έναντι της αγοράστριας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρεώσεών του, εκτός βέβαια τυχόν ύπαρξης αντίθετου σχετικού νομοθετικού ορισμού.

Έτσι ο λήπτης, από το γεγονός ότι δεν συνδέεται συμβατικά με τον πωλητή, δεν έχει εναντίον του τις αξιώσεις για μη κανονική και εμπρόθεσμη παράδοση του πράγματος, για έλλειψη των συνομολογημένων ιδιοτήτων και για ύπαρξη ελαττωμάτων, εφόσον δεν του εκχωρηθούν από την αγοράστρια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης οι σχετικές αγωγές ή δεν ενταλθεί απ' αυτή να τις ασκήσει.

Από το ότι όμως η πώληση δεν επηρεάζεται από την τύχη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν σημαίνει ότι το ίδιο απολύτως συμβαίνει και αντιστρόφως κι αυτό παρά την ύπαρξη της αυτοτέλειας των δύο συμβάσεων αφού η παροχή της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης έναντι του αντισυμβαλλόμενου λήπτη του πράγματος κατευθύνεται στην πραγματοποίηση της συγκεκριμένης αυτής αγοράς. Βέβαια η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί ως ένας χρηματοδοτικός οίκος και από το λόγο αυτό επιθυμία της είναι να αποφεύγει όσο γίνεται περισσότερο την ανάληψη οποιουδήποτε άλλου κινδύνου εκτός από εκείνον που προέρχεται από την πραγματοποίηση της χρηματοδότησης. Επιδιώκει πρωτίστως να θεωρηθεί ως πιστώτρια, εμπραγμάτως ασφαλισμένη με το αποκτώμενο απ' αυτήν πράγμα για την αξίωσή της επιστροφής από τον επενδυτή-λήπτη, ως πιστούχο, της πίστωσης που του παραχώρησε με τους τόκους και ένα επιπλέον ποσό κάλυψης εξόδων και αμοιβής για τη μεσολάβησή της.

Αυτό εντούτοις, δεν μπορεί να δώσει τέλεια εξήγηση της φύσης της συναλλαγής και να φθάσει μέχρι να παραγνωριστεί το αναμφισβήτητο γεγονός ότι τόσο ο νόμος όσο και τα μέρη ανέκαθεν προσέφευγαν και εξακολουθούν να προσφεύγουν σ' αυτή, προσβλέποντας και στην κατάρτιση οπωσδήποτε μίσθωσης, έστω παραλλαγμένης και ιδιάζουσας μορφής. Η εκ μέρους της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης επιδίωξη αποφυγής ανάληψης κάθε κινδύνου εκτός από το χρηματοδοτικό και η εκ μέρους του επενδυτή υπόδειξη του προμηθευτή και επιλογή του πράγματος, ναι μεν δικαιολογούν την απομάκρυνση από αρκετές αρχές που ισχύουν στη μίσθωση, και ιδιαίτερα στα θέματα της κατανομής των κινδύνων, βαρών και δαπανών, δεν είναι όμως στοιχεία ικανά ώστε να την εξοστρακίσουν ολότελα. Επομένως ούτε για αμιγή πίστωση δεν μπορεί να γίνεται λόγος ούτε και για αμιγή (κοινή) μίσθωση πράγματος αλλά για μια ολοκληρωτικά χρηματοδοτημένη μίσθωση πράγματος, αποκτωμένου για το σκοπό αυτό, η οποία έτσι είναι εντελώς ιδιαίτερης φύσης, μια μίσθωση δηλαδή, όπου οι αρχές και οι διατάξεις της μίσθωσης πράγματος εφαρμόζονται μόνο όσο δεν έρχονται σε αντίθεση με τον ιδιάζοντα αυτό χαρακτήρα της.

## **2.5 Συνέπειες κλασικής μορφής χρηματοδότησης**

Συνέπειες της παραδοχής ότι η χρηματοδοτική μίσθωση της κλασικής τριγωνικής μορφής (σχήμα κεφ. 1.7) συνιστά μια μίσθωση πράγματος είναι, ανάμεσα σε άλλες, κυρίως οι ακόλουθες:

➤ Η εκμισθώτρια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν αναλαμβάνει καμιά απολύτως ευθύνη και κίνδυνο για τη διατήρηση του μισθίου για τη χρήση που συμφωνήθηκε, ούτε και κανένα σχετικό βάρος και δαπάνη δεν επωμίζεται με την ιδιότητά της αυτή, τόσο έναντι του μισθωτή όσο και έναντι τρίτων.

Τελείως αντίθετα απ' ό,τι ισχύει στην κοινή μίσθωση, εδώ ο μισθωτής υποχρεώνεται να διατηρεί το μίσθιο κατάλληλο για τη συμφωνημένη χρήση σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης, όπως επίσης αυτός είναι που φέρει, σαν να ήταν αγορα-στής, όλες τις σχετικές δαπάνες και τον κίνδυνο τυχαίας βλάβης ή καταστροφής, απώλειας και κλοπής του πράγματος, που σημαίνει ότι σε τυχόν επέλευση τέτοιων γεγονότων, πέρα από την υποχρέωσή του επιδιόρθωσης, αντικατάστασης κλπ. του πράγματος, δεν απαλλάσσεται από τη βασική υποχρέωσή του καταβολής του μισθώματος. Η ύπαρξη, αντίθετα, άγνωστων στο μισθωτή νομικών ελαττωμάτων πάνω στο μίσθιο που του αποκλείουν τη συμφωνημένη χρήση, πρέπει να γίνει δεκτό ότι επιφέρει, όπως και σε κοινή μίσθωση, την απαλλαγή του από την υποχρέωση καταβολής μισθώματος στην εκμισθώτρια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης θέση αντίθετου συμβατικού όρου στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης θα πρέπει να κριθεί ανίσχυρη, όταν τουλάχιστον προκύπτει δόλια εκ μέρους της αποσιώπηση.

➤ Επίσης, η μη παράδοση ή η καθυστερημένη παράδοση του πράγματος στο μισθωτή, ανεξάρτητα από την εκχώρηση σ' αυτόν εκ μέρους της εκμισθώτριας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης των σχετικών αξιώσεων της κατά του προμηθευτή, πρέπει και πάλι να γίνει δεκτό ότι επιφέρει την αντίστοιχη απαλλαγή του από την υποχρέωση καταβολής μισθωμάτων για όσο διάστημα αδυνατεί να κάνει τη συμφωνημένη χρήση, το ίδιο όπως σε κοινή μίσθωση, όπου προϋπόθεση είναι η παραχώρηση του μισθίου πράγματος στο μισθωτή, με συνέπεια αντίθετος τυχόν όρος στη σύμβαση να είναι άκυρος.

Η ίδια αυτή, καταρχήν, λύση μπορεί να γίνει δεκτή και για την ύπαρξη ή εμφάνιση πραγματικών ελαττωμάτων και έλλειψη συμφωνημένων στη σύμβαση προμήθειας ιδιοτήτων, απαλλαγή δηλ. και στην περίπτωση αυτή, μερική ή ολική, του μισθωτή από την υποχρέωσή του καταβολής μισθώματος όσο χρόνο δεν μπορεί να κάνει τη συμφωνημένη χρήση, με δυνατότητα όμως συνομολόγησης αντίθετου συμβατικού όρου, ο οποίος είναι και ο κανόνας στην πράξη και δικαιολογείται τόσο από το ότι η εκμισθώτρια εταιρία καμιά ανάμιξη δεν είχε στην επιλογή προμηθευτή και πράγματος όσο και από τον ενδοτικό χαρακτήρα των σχετικών διατάξεων για την ευθύνη του εκμισθωτή και που ισοσταθμίζεται άλλωστε από την εκχώρηση στο μισθωτή των αντίστοιχων αξιώσεων της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά του προμηθευτή.

➤ Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης παρά το ότι χρηματοδότη του ποσού της αξίας του αποκτώμενου απ' αυτήν πράγματος, όντας ταυτόχρονα και εκμισθώτρια, δεν μπορεί να προβεί σε παράβαση των υποχρεώσεων του μισθωτή-επενδυτή, καταγγέλοντας πρόωρα τη σύμβαση και αναλαμβάνοντας το μίσθιο, να λάβει επιπλέον και το οφειλόμενο σε μελλοντικά μισθώματα υπόλοιπο, καθιστώντας το ληξιπρόθεσμο και απαιτητό σαν να πρόκειται για οποιοδήποτε τοκοχρεωλυτικό δάνειο και γενικότερα πίστωση, αλλά μόνο να αναζητήσει ως αποζημίωσή της απαρχής καθορισμένη, όσο απ' αυτά

αντιστοιχεί για την κάλυψη της ζημίας της, ως είδος δηλαδή ποινικής ρήτηρας, όταν κρίνεται ότι είναι υπέρμετρη.

Οι λύσεις αυτές στηρίζονται στο ανεπίδεκτο κάθε αμφισβήτησης γεγονός ότι τόσο η πράξη ανέκαθεν όσο και οι διάφορες νομοθεσίες επιμένουν να χαρακτηρίσουν τη συναλλαγή αυτή ως μίσθωση, χαρακτηρισμός που οφείλεται στην πραγματική βούληση των συμβαλλομένων και στην επιδίωξη του νομοθέτη να την περιβάλλει με το νομικό αυτό ένδυμα ώστε να επέρχονται οι οριζόμενες στην επώνυμη αυτή δικαιοπραξία έννομες συνέπειες, διαφοροποιημένες, φυσικά, εξαιτίας της ολοφάνερης ιδιαιτερότητάς της, αλλά πάντως τόσο μόνο όσο να μη μεταβάλλεται και να ανατρέπεται το υπόβαθρό της. Η μισθωτική δε φύση αυτή της συναλλαγής δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αναιρείται από το ότι με τη μεθόδευση που επιχειρείται, αποκτάται μια εμπράγματη ασφάλεια που στηρίζεται στην κυριότητα της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης πάνω στο μίσθιο, παρόμοια όπως ο όρος διατήρησης της κυριότητας έως την αποπληρωμή του τμήματος, που επίσης χρησιμεύει ως εμπράγματη ασφάλεια του πωλητή, δεν αντιφάσκει με το επώνυμο συνάλλαγμα της πώλησης.

## **2.6 Πρόσφατες τροποποιήσεις του νομικού πλαισίου Leasing**

Η ισχύουσα νομοθεσία που παραθέεται παρακάτω έχει αποτελεί αντιγραφή των νομοθετημάτων περί χρηματοδοτικής μίσθωσης προς αποφυγήν παρερμηνείας και αλλοίωσης της σημασιολογίας αυτών<sup>8</sup>.

### **N 1665/1986 / A-194 Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing)**

#### **Άρθρο 1. Έννοια**

1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης η κατά το άρθρο 2 η εταιρία υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή ακινήτου ή και των δύο μαζί, που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο της συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.

2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης από τον μισθωτή. Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία.

3. Στην έννοια των κινητών πραγμάτων της παρ. 1 περιλαμβάνονται τα αεροσκάφη και εξαιρούνται τα πλοία και τα πλωτά ναυπηγήματα, ενώ στην έννοια των ακινήτων πραγμάτων συμπεριλαμβάνονται οι αγροτικές εκτάσεις, οι οριζόντιες και κάθετες ιδιοκτησίες με κτίσματα μετά του ποσοστού του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα σε σχέση με τη δομήσιμη

<sup>8</sup> <http://www.lawdb.intrasoftnet.com>

επιφάνεια του γηπέδου και γενικά τα κτίσματα ή το συγκρότημα κτισμάτων μετά των λοιπών εγκαταστάσεων, συμπεριλαμβανομένου του γηπέδου που αναλογεί στα συγκεκριμένα κτίσματα, σε συνάρτηση με το εμβαδόν του και τη συνολική δομήσιμη επιφάνεια που μπορεί να πραγματοποιηθεί στο γήπεδο και επιπλέον ο ακάλυπτος χώρος που προβλέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

Η σχετική σύμβαση, καθώς και κάθε τροποποίησή της καταρτίζεται υποχρεωτικά, στην περίπτωση ακινήτων, με συμβολαιογραφικό έγγραφο, στις δε άλλες περιπτώσεις με ιδιωτικό έγγραφο. Οι συμβάσεις αυτές εγγράφονται στα βιβλία μεταγραφών της περιφέρειας του μισθούμενου ακινήτου και στα μητρώα αεροσκαφών, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τις μεταβιβάσεις ακινήτων και αεροσκαφών, αντίστοιχα. Όλες οι συμβάσεις της παραγράφου αυτής καταχωρίζονται, σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 2, στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ/τος 1038/1949 του Πρωτοδικείου Αθηνών.

4. Οπου στην ισχύουσα νομοθεσία θεσπίζονται περιορισμοί ως προς την υπηκοότητα του ιδιοκτήτη ακινήτων ή κινητών πραγμάτων κάθε είδους, οι περιορισμοί αυτοί, στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, κρίνονται και στο πρόσωπο του μισθωτή.

## **Άρθρο 2. Εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.**

1. Συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορούν να συνάπτουν ως εκμισθωτές μόνο ανώνυμες εταιρίες με αποκλειστικό σκοπό τη διενέργεια εργασιών του άρθρου 1 αυτού του νόμου. Για τη σύσταση των εταιριών αυτών απαιτείται και ειδική άδεια της Τράπεζας της Ελλάδος, που δημοσιεύεται στο οικείο τεύχος της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως. Όμοια άδεια απαιτείται επίσης:

α) Για τη μετατροπή υφιστάμενης ανώνυμης εταιρίας σε ανώνυμη εταιρία με αποκλειστικό σκοπό τη σύναψη συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης.

β) Για την εγκατάσταση και λειτουργία στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

2. Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν μπορεί να είναι μικρότερο από το ήμισι του ελάχιστου μετοχικού κεφαλαίου που απαιτείται για τη σύσταση ανωνύμων τραπεζικών εταιριών.

3. Αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής κεφαλαίου ίσου προς το κατά το προηγούμενο εδάφιο ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο απαιτείται και για τη χορήγηση άδειας εγκατάστασης και λειτουργίας στην Ελλάδα αλλοδαπών εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

4. Το κατά τις παραγράφους 2 και 3 ελάχιστο μετοχικό κεφάλαιο πρέπει να είναι ολόκληρο καταβεβλημένο σε μετρητά ή και σε είδος. Για την καταβολή αυτήν εφαρμόζονται αναλόγως οι σχετικές διατάξεις για τις ανώνυμες εταιρίες.

5. Οι μετοχές των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι ονομαστικές.

6. Ελεγκτές των ανώνυμων εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης ορίζονται μέλη του Σώματος Ορκωτών Λογιστών.

7. Η Τράπεζα της Ελλάδος ασκεί εποπτεία και έλεγχο στις εταιρίες του άρθρου αυτού και μπορεί να ζητεί από αυτές οποιαδήποτε σχετικά στοιχεία. Σε περιπτώσεις παράβασης των διατάξεων αυτού του νόμου η Τράπεζα της Ελλάδος μπορεί να επιβάλει όλα τα προβλεπόμενα για τις ανώνυμες τραπεζικές εταιρίες μέτρα.

### **Άρθρο 3. Διάρκεια χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μεταβίβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων.**

1. Η διάρκεια της χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι πάντοτε ορισμένη και δεν μπορεί να συμφωνηθεί μικρότερη από τρία (3) έτη για τα κινητά, πέντε (5) έτη για τα αεροσκάφη και δέκα (10) έτη για τα ακίνητα. Αν συμφωνηθεί μικρότερη, ισχύει για την ως άνω καθοριζόμενη ελάχιστη διάρκεια.

2. Αν λυθεί η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη της και συναφθεί νέα σύμβαση για το ίδιο πράγμα μεταξύ των ίδιων συμβαλλομένων, ο χρόνος που πέρασε έως τη λύση της αρχικής σύμβασης συνυπολογίζεται στον απαιτούμενο κατά την προηγούμενη παράγραφο ελάχιστο χρόνο για τη νέα σύμβαση.

3. Σε περίπτωση αγοράς του μισθίου πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής έχει υποχρέωση να καταβάλει τα ποσά για φορολογικές και λοιπές επιβαρύνσεις υπέρ του Δημοσίου ή τρίτων που θα όφειλε να έχει καταβάλει αν κατά το χρόνο σύναψης της χρηματοδοτικής μίσθωσης είχε αγοράσει το μίσθιο.

4. Ο μισθωτής μπορεί να μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο με έγγραφη συναίνεση της εκμισθώτριας εταιρείας.

### **Άρθρο 4. Τύπος - Δημοσιότητα. Ενέργεια έναντι τρίτων.**

1. Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης καταρτίζεται εγγράφως.

2. Οι δικαιοπραξίες της παρ. 1 καταχωρίζονται στο βιβλίο του άρθρου 5 του ν.δ. 1038/1949 (ΦΕΚ 179) του πρωτοδικείου της κατοικίας ή της έδρας του μισθωτή και του Πρωτοδικείου Αθηνών. Από την καταχώριση αυτήν τα δικαιώματα του μισθωτή από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιτάσσονται κατά παντός τρίτου και τρίτοι δεν μπορούν έως τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης να αποκτήσουν με οποιονδήποτε τρόπο κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πάνω στο πράγμα. Οι διατάξεις για την καλόπιστη κτήση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος από μή κύριο, για το τεκμήριο κυριότητας κατά το άρθρο 1110 του αστικού κώδικα και για την τακτική χρησικτησία, καθώς επίσης οι διατάξεις των άρθρων 1057 και 1058 του αστικού κώδικα και του άρθρου 1 παρ. 2 του ν. 4112/1929 δεν εφαρμόζονται.

3. Αν ο μισθωτής πτωχεύσει, λύεται η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και η εταιρία του άρθρου 2 έχει δικαίωμα, χωρίς κανέναν περιορισμό, να αναλάβει το πράγμα.

#### **Άρθρο 5. Ασφαλιστικές ρήτρες. Ασφάλιση.**

1. Για τον καθορισμό του μισθώματος και του τιμήματος αγοράς του πράγματος από το μισθωτή επιτρέπεται η συνομολόγηση ρητρών επιτοκίου ή είδους ή αξίας συναλλάγματος, ή συνδυασμού των παραπάνω. Η ρήτρα αξίας συναλλάγματος επιτρέπεται, μόνο αν η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει αναλάβει για τα κινητά που αποτελούν αντικείμενο της συγκεκριμένης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης υποχρέωση σε συνάλλαγμα.

2. Ο μισθωτής οφείλει να διατηρεί ασφαλισμένο το πράγμα κατά του κινδύνου τυχαίας καταστροφής ή χειροτέρευσής του σε όλη τη διάρκεια της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

3. Η σύμβαση ασφάλισης μπορεί να συνομολογηθεί με ρήτρα συναλλάγματος όταν η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης περιέχει τέτοια ρήτρα σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου τούτου.

#### **Άρθρο 6. Φορολογικές απαλλαγές και άλλες συναφείς ρυθμίσεις.**

1. Εκτός από το φόρο εισοδήματος και το φόρο προοιθέμενης αξίας, απαλλάσσονται από οποιουσδήποτε φόρους, τέλη, εισφορές, δικαιώματα υπέρ του Δημοσίου, νομικών προσώπων δημόσιου δικαίου και γενικώς τρίτων, είτε αυτά επιβάλλονται κατά την εισαγωγή στην Ελλάδα είτε μεταγενέστερα:

α) Οι συμβάσεις με τις οποίες περιέρχονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες, είτε κατά κυριότητα είτε κατά κατοχή, «κινητά» «πράγματα» που πρόκειται να αποτελέσουν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης με εξαίρεση τα κάθε είδους μεταφορικά μέσα. Η εισαγωγή των κινητών τα οποία αφορά το εδάφιο αυτό υπάγεται στο Κοινό Εξωτερικό Δασμολόγιο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων.

β) Οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταρτίζουν ο κατά το άρθρο 2 εταιρίες.

γ) Οι συμβάσεις εκχώρησης δικαιωμάτων ή αναδοχής υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης.

δ) Τα μισθώματα από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης που καταβάλλονται στις κατά το άρθρο 2 εταιρίες και τα παραστατικά εισπραξής τους.

ε) Το τίμημα της πώλησης του πράγματος από την εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης στο μισθωτή.

2. Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων ενώπιον των οποίων καταρτίζονται οι συμβάσεις που προβλέπονται στις παραγράφους 1 και 3 περιορίζονται στα κατώτατα όρια των δικαιωμάτων τους που ισχύουν για

τις συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων από τράπεζες επενδύσεων για παραγωγικές επενδύσεις.

«Τα ανωτέρω καταβλητέα δικαιώματα των συμβολαιογράφων καθορίζονται στα 150€. Με αποφάσεις των Υπουργών Δικαιοσύνης και Βιομηχανίας, Ενέργειας και Τεχνολογίας το ανωτέρω ποσό μπορεί να αναπροσαρμόζεται».

3. Σε περίπτωση εγγραφής προσημείωσης ή σύστασης υποθήκης ή ενέχυρου για την εξασφάλιση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και από συμβάσεις της παραγράφου 6, καθώς επίσης και εξάλειψης των βαρών αυτών, εφαρμόζεται η διάταξη του εδαφίου γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 4171/1961 (ΦΕΚ 93). Η εκχώρηση απαιτήσεων των εταιριών αυτού του νόμου για την εξασφάλιση απαιτήσεων από δάνεια ή πιστώσεις που τους παρέχονται απαλλάσσεται από κάθε τέλος ή άλλη επιβάρυνση.

4. Τα μισθώματα που καταβάλλει ο μισθωτής στις εταιρίες αυτού του νόμου για την εκπλήρωση υποχρεώσεων του από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρούνται λειτουργικές δαπάνες του και εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδά του.

«Παράλληλως ισχύει η διάταξη της περίπτωσης β' της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 2238/1994».

«Ο εκτοκισμός των οφειλόμενων εν καθυστερήσει τόκων υπερημερίας των μισθωμάτων χρηματοδοτικών μισθώσεων και των λοιπών απαιτήσεων, που απορρέουν από σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, γίνεται σύμφωνα με την 289/30.10.1980 απόφαση της Ν.Ε. (ΦΕΚ 269 Α<sup>1</sup>)».

5. Προκειμένου για συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, που συνάπτονται από 1/1/1998, η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης ενεργεί αποσβέσεις για τα κινητά πράγματα, αλλά και για τα ακίνητα πλην οικοπέδων σε ίσα μέρη ανάλογα με τα έτη διάρκειας της σύμβασης.

6. Οι συμβάσεις δανείων ή πιστώσεων προς εταιρίες αυτού του νόμου από ανώνυμες τραπεζικές εταιρίες ή πιστωτικά ιδρύματα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό ή από ξένους προμηθευτές, καθώς και οι συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης μεταξύ των τελευταίων και των εταιριών αυτού του νόμου, τα παρεπόμενα σύμφωνα, η εξόφληση των δανείων ή πιστώσεων και των σχετικών τόκων, προμηθειών και λοιπών επιβαρύνσεων, όπως και η καταβολή των μισθωμάτων απαλλάσσονται από κάθε φόρο, τέλος, εισφορά, κράτηση, δικαίωμα ή γενικότερα επιβάρυνση υπέρ του Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και τρίτων, ανεξάρτητα αν οι συμβάσεις αυτές συνάπτονται στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

7. Για τις υποχρεώσεις από δάνεια ή πιστώσεις της παραγράφου 6, καθώς και για τα μισθώματα που οφείλουν σε συνάλλαγμα οι κατά το άρθρο 2 εταιρίες από συμβάσεις με τις οποίες αυτές μίσθωσαν από το εξωτερικό κινητά πράγματα για χρηματοδοτική υπεκμίσθωση στην Ελλάδα, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4494/1966 (ΦΕΚ 9).

8. Για τον υπολογισμό των καθαρών κερδών των εταιριών αυτού του νόμου επιτρέπεται να ενεργείται για την κάλυψη επισφαλών απαιτήσεων τους έκπτωση έως 2% του ύψους των μισθωμάτων

(ληξιπρόθεσμων ή όχι) από όλες τις συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία δεν είχαν εισπραχθεί στις 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η έκπτωση αυτή φέρεται σε ειδικό αποθεματικό πρόβλεψης.

9. Απαλλάσσονται από, τυχόν, φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος, που θα επιβληθεί, καθώς και από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων :

α) Η μεταβίβαση ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρία προς το μισθωτή κατά τη λήξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης,

β) Η εξαγορά του μισθίου ακινήτου πριν από τη λήξη της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από το μισθωτή, σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης.

γ) Οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων από εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης με σκοπό τη χρηματοδοτική μίσθωση του πωλητή του ακινήτου ο οποίος αποκτά την ιδιότητα του χρηματοδοτικού μισθωτή.

Εξαιρούνται οι συμβάσεις αγοράς ακινήτων στις οποίες αντισυμβαλλόμενος είναι εξωχώρια εταιρία. Αν το μίσθιο αγορασθεί πριν από την πάροδο τριετίας από την έναρξη της μίσθωσης ή ο μισθωτής μεταβιβάσει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις από τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης σε τρίτο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 3 του νόμου αυτού, ή το ακίνητο παραμείνει στην κυριότητα της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης λόγω μη εξόφλησης του συμφωνηθέντος τιμήματος ή μεταβιβασθεί από αυτή σε τρίτο, αίρεται η χορηγηθείσα ως άνω απαλλαγή. Στις περιπτώσεις αυτές καταβάλλεται εφάπαξ ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο άρσης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο δηλωθέν τιμήμα κατά το χρόνο χορήγησης αυτής είναι μεγαλύτερος οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Η οικεία δήλωση υποβάλλεται εντός διμήνης ανατρεπτικής προθεσμίας από το χρόνο άρσης της απαλλαγής.

10. Αν ο μισθωτής αποβιώσει, οι καθολικοί διάδοχοι του μπορούν να υπεισέλθουν στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφόσον, προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, συντρέχουν στο πρόσωπό τους οι προϋποθέσεις σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης και υπό τον όρο της καταβολής από αυτούς του φόρου κληρονομίας, κατά τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις. Προκειμένου περί ακινήτου για επαγγελματική ή επιχειρηματική χρήση, σε περίπτωση που οι καθολικοί διάδοχοι δεν συγκεντρώνουν στο πρόσωπό τους τις προϋποθέσεις σύναψης σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις για τη λύση της συμβάσεως χρηματοδοτικής μίσθωσης πριν από τη λήξη.

11. Οι διατάξεις των νόμων περί προστασίας της επαγγελματικής στέγης δεν ισχύουν προκειμένου περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ακινήτων.

12. Η αξία των ακινήτων που έχουν στην ιδιοκτησία τους οι εταιρίες του άρθρου 2 και αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 24 του ν. 2214/1994 (ΦΕΚ 75Α<sup>1</sup>).



## **Αρθρο 7. Προεδρικά διατάγματα.**

Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται ύστερα από πρόταση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας, ρυθμίζεται κάθε λεπτομέρεια τεχνικού χαρακτήρα αναγκαία για την εφαρμογή του άρθρου 2 παράγραφοι 2 και 7 και των άρθρων 4 έως 6 του νόμου αυτού. Με όμοια προεδρικά διατάγματα μπορεί να ρυθμίζεται η υποχρέωση των μισθωτών να εμφανίζουν στις δημοσιευόμενες λογιστικές καταστάσεις στοιχεία σχετικά προς τις χρηματοδοτικές μισθώσεις. Η ισχύς του νόμου αυτού αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

## **Κεφάλαιο Τρίτο – Δ.Λ.Π**

### **3.1 Λογιστική απεικόνιση των εταιριών Leasing σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα**

#### **3.1.1 Σκοπός**

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

#### **3.1.2 Πεδίο εφαρμογής Δ.Λ.Π**

Το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο θα πρέπει να εφαρμόζεται για την λογιστική απεικόνιση όλων των μισθώσεων εκτός από:

- Μισθωτικές συμφωνίες για εξερεύνηση ή χρήση φυσικών πηγών, όπως αργού πετρελαίου, φυσικού αερίου, ξυλείας, μετάλλων και άλλων μεταλλευτικών δικαιωμάτων.
- Συμφωνίες αδειών για αντικείμενα όπως κινηματογραφικές ταινίες, μαγνητοσκοπήσεις, θεατρικά έργα, χειρόγραφα, ευρεσιτεχνίες και εκδοτικά δικαιώματα.

Αυτό το Πρότυπο εφαρμόζεται σε συμφωνίες που μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, έστω και αν απαιτούνται από τον εκμισθωτή ουσιώδεις υπηρεσίες σε σχέση με τη λειτουργία ή τη συντήρηση αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Αντίθετα το Πρότυπο δεν εφαρμόζεται σε συμφωνίες που συνίστανται σε συμβάσεις για υπηρεσίες, που δεν μεταβιβάζουν το δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων από το ένα συμβαλλόμενο μέρος στο άλλο.

### **3.2 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των μισθωτών**

#### **3.2.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις**

Οι μισθωτές πρέπει να καταχωρούν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις ως περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στους Ισολογισμούς τους, με ποσό ίσο κατά την έναρξη της μισθώσεως με την πραγματική αξία της μισθούμενης ιδιοκτησίας ή, αν είναι χαμηλότερη, με την παρούσα αξία των ελάχιστων μισθωμάτων. Κατά τον υπολογισμό της παρούσας αξίας των ελάχιστων 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.

Η λογιστική καταχώρηση και εμφάνιση των συναλλαγών και λοιπών γεγονότων πρέπει να γίνεται σύμφωνα με την ουσία και την οικονομική φύση τους και όχι μόνο με το νομικό τύπο τους. Μολονότι από το νομικό τύπο ενός μισθωτήριου συμβολαίου δεν προκύπτει δικαίωμα του μισθωτή να αποκτήσει

την κυριότητα του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, στην περίπτωση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η ουσία και η οικονομική φύση της πράξης αυτής είναι το ότι ο μισθωτής αποκτά τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του μισθωμένου στοιχείου κατά το μεγαλύτερο μέρος της ωφέλιμης διάρκειας ζωής του, με αντάλλαγμα την υποχρέωσή του να καταβάλλει για το δικαίωμά του αυτό ένα ποσό, το οποίο προσεγγίζει την πραγματική αξία του στοιχείου, προσαυξημένη με τα σχετικά χρηματοοικονομικά βάρη.

Αν μία τέτοια μισθωτική πράξη δεν απεικονιστεί στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, τούτο θα προκαλέσει παραμόρφωση των οικονομικών δεικτών της επιχείρησης, αφού θα υπάρχει μειωμένη εμφάνιση τόσο των οικονομικών πόρων, όσο και του ύψους των υποχρεώσεων του. Κατά συνέπεια, η χρηματοδοτική μίσθωση είναι σκόπιμο να περιλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις του μισθωτή, τόσο ως στοιχείο ενεργητικού, όσο και ως υποχρέωση καταβολής των μελλοντικών μισθωμάτων. Κατά την έναρξη της μισθώσεως, τόσο το περιουσιακό στοιχείο όσο και η υποχρέωση των μελλοντικών μισθωμάτων, περιλαμβάνονται στον ισολογισμό με ίσα ποσά. 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 στον πίνακα του Ισολογισμού γίνεται διάκριση μεταξύ τρεχουσών και μη τρεχουσών υποχρεώσεων, η ίδια διάκριση γίνεται για τις μισθωτικές υποχρεώσεις.

Συχνά πραγματοποιούνται αρχικές άμεσες δαπάνες αναφορικά με συγκεκριμένες μισθωτικές δραστηριότητες, όπως κατά τη διαπραγμάτευση και εξασφάλιση των μισθωτικών συμφωνιών. Οι δαπάνες που εντοπίζονται ως άμεσα οφειλόμενες στις ενέργειες του μισθωτή για μία χρηματοδοτική μίσθωση, περιλαμβάνονται ως τμήμα του ποσού που καταχωρείται ως ένα περιουσιακό στοιχείο της μισθώσεως.

Τα μισθώματα πρέπει να επιμερίζονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα και σε μείωση της ανεξόφλητης υποχρεώσεως. Το χρηματοοικονομικό βάρος πρέπει να κατανέμεται στις όσες χρήσεις διαρκεί η μίσθωση, όντως ώστε να προκύπτει ένα σταθερό περιοδικό επιτόκιο πάνω στο απομένον υπόλοιπο της υποχρεώσεως κάθε χρήσεως.

Στην πράξη, κατά την κατανομή του χρηματοοικονομικού βάρους στις όσες χρήσεις διαρκεί η μίσθωση, μπορεί να χρησιμοποιείται κάποιος προσεγγιστικός τύπος που απλοποιεί τον υπολογισμό.

Η χρηματοδοτική μίσθωση συνεπάγεται για την κάθε χρήση μία δαπάνη απόσβεσης του μισθωμένου στοιχείου, καθώς και ένα χρηματοοικονομικό βάρος. Η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να είναι όμοια με τη μέθοδο που ακολουθείται για τα αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην επιχείρηση και ο υπολογισμός της σχετικής δαπάνης πρέπει να γίνεται σύμφωνα με τη βάση που θέτει το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο. Αν δεν υπάρχει μία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα του στοιχείου, τότε η πλήρης απόσβεση του περιουσιακού στοιχείου αυτού πρέπει να γίνει στο συντομότερο χρόνο μεταξύ διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Οι αποσβέσεις του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου κατανέμονται 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 δικά του αποσβέσιμα στοιχεία. Αν υπάρχει μία εύλογη βεβαιότητα ότι μέχρι τη λήξη της μίσθωσης, ο μισθωτής θα αποκτήσει την κυριότητα, τότε ως αναμενόμενη περίοδος χρησιμοποίησης λαμβάνεται η ωφέλιμη ζωή του περιουσιακού στοιχείου, διαφορετικά η

απόσβεση γίνεται στο συντομότερο χρόνο μεταξύ διάρκειας της μίσθωσης και της ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου.

Το σύνολο της δαπάνης αποσβέσεως του περιουσιακού στοιχείου και της χρηματοοικονομικής δαπάνης της χρήσεως, σπάνια είναι ίσο με τα πληρωτέα μισθώματα της χρήσεως και, συνεπώς, δεν αρκεί μόνο η καταχώρηση των πληρωτέων μισθωμάτων σε βάρος των αποτελεσμάτων. Κατόπιν τούτου, είναι απίθανο να υπάρχει ισότητα μεταξύ των ποσών του περιουσιακού στοιχείου και της σχετικής υποχρέωσης μετά την έναρξη της μισθώσεως.

Για να προσδιορίσει αν ένα μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο έχει καταστεί απαξιωμένο, όταν τα αναμενόμενα μελλοντικά οικονομικά οφέλη από αυτό το περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλότερα από τη λογιστική αξία του, η επιχείρηση εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. που ασχολείται με την απαξίωση 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 τότε πρέπει να τα καταχωρεί, ή να αναστρέφει, μία ζημία απαξιώσεως.

Οι μισθωτές πρέπει, επιπρόσθετα στις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. να προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις:

➤ Για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, την καθαρή λογιστική αξία κατά την ημερομηνία τον Ισολογισμού.

➤ Μία συμφωνία μεταξύ του συνόλου των ελάχιστων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού και της παρούσας αξίας τους. Επιπρόσθετα, η επιχείρηση πρέπει να γνωστοποιεί το σύνολο των ελαχίστων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού και την παρούσα αξία τους, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

α) Μέχρι ένα έτος.

β) Από ένα μέχρι πέντε έτη.

γ) Ύστερα από πέντε έτη.

➤ Ενδεχόμενα μισθώματα που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα της χρήσεως.

➤ Το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων εισπράξεων υπομισθωμάτων που αναμένεται να γίνουν, σύμφωνα με μη ακυρωτέες υπομισθώσεις κατά την ημερομηνία τον Ισολογισμού.

Μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή που περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

α) Τη βάση προσδιορισμού των ενδεχόμενων μισθωμάτων.

β) Την ύπαρξη και τους όρους δικαιωμάτων ανανέωσης ή αγοράς και τους όρους κλιμακώσεως.

γ) Περιορισμούς τιθέμενους από μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν σε μερίσματα, σε αύξηση υποχρεώσεων και σε νέες μισθώσεις.

Επιπρόσθετα, οι ρυθμίσεις για γνωστοποίηση σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. εφαρμόζονται στα ποσά των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων, που λογιστικοποιούνται από το μισθωτή ως αποκτήσεις περιουσιακών στοιχείων.

### **3.2.2. Λειτουργικές μισθώσεις**

Οι πληρωμές των μισθωμάτων βάσει μιας λειτουργικής μίσθωσης πρέπει να λογίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων, με την ευθεία μέθοδο, σε όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του τρόπου της χρονικής κατανομής του οφέλους για το χρήστη.

Για τις λειτουργικές μισθώσεις, οι πληρωμές μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανόμενων των δαπανών για υπηρεσίες, όπως ασφάλιση και συντήρηση) λογίζονται σε βάρος των αποτελεσμάτων με μία ευθεία μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτική του τρόπου της χρονικής κατανομής της ωφέλειας του χρήστη, έστω και αν οι πληρωμές δεν γίνονται σε αυτή τη βάση.

Οι μισθωτές πρέπει, επιπρόσθετα στις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. να κάνουν τις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις λειτουργικές μισθώσεις:

α) Το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων μισθωμάτων βάσει μη ακυρωτέων λειτουργικών μισθώσεων για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

- (i) Μέχρι ένα έτος.
- (ii) Από ένα μέχρι πέντε έτη.
- (iii) Ύστερα από πέντε έτη.

β) Το σύνολο των μελλοντικών ελάχιστων εισπράξεων υπομισθωμάτων που αναμένονται να γίνουν βάσει μη ακυρωτέας υπομίσθωσης κατά την ημερομηνία τον Ισολογισμού.

γ) Πληρωμές μισθωμάτων και εισπράξεις υπομισθωμάτων που λογίστηκαν στα αποτελέσματα χρήσεως, με διαχωρισμό των ποσών των ελάχιστων και των ενδεχόμενων μισθωμάτων και των εισπράξεων υπομισθωμάτων.

δ) Μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του μισθωτή συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, των ακόλουθων:

- (i) Της βάσης στην οποία προσδιορίζονται ενδεχόμενα μισθώματα.
- (ii) Της ύπαρξης και των όρων δικαιωμάτων ανανεώσεως ή αγοράς ή των όρων κλιμακώσεως.
- (iii) Των περιορισμών που τίθενται από τις μισθωτικές συμφωνίες, όπως αυτοί που αφορούν σε μερίσματα, σε αύξηση χρεών και σε νέες μισθώσεις.

### 3.3 Οι μισθώσεις στις οικονομικές καταστάσεις των εκμισθωτών

#### 3.3.1 Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι εκμισθωτές από την άλλη πλευρά πρέπει να καταχωρούν στον Ισολογισμό τους τα κατεχόμενα περιουσιακά στοιχεία που τελούν υπό χρηματοδοτική μίσθωση και να τα παρουσιάζουν ως απαίτηση με ποσό ίσο με την καθαρή επένδυση στη μίσθωση.

Σε μία χρηματοδοτική μίσθωση, ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι, ωφέλειες που συνοδεύουν τη νόμιμη κυριότητα μεταβιβάζονται από τον εκμισθωτή και έτσι οι απαιτήσεις μισθωμάτων αντιμετωπίζονται από τον εκμισθωτή ως επιστροφή κεφαλαίου και χρηματοοικονομικό έσοδο, για την εξόφληση και την ανταμοιβή του εκμισθωτή για την επένδυση και τις υπηρεσίες του. Η καταχώρηση του χρηματοοικονομικού εσόδου πρέπει να βασίζεται σε ένα μοντέλο που αντανακλά μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Ο εκμισθωτής από την πλευρά του επιδιώκει τη συστηματική και ορθολογική κατανομή του χρηματοοικονομικού εσόδου σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης. Η κατανομή αυτή γίνεται με τρόπο που να προκύπτει μία σταθερή περιοδική απόδοση της καθαρής επένδυσης του εκμισθωτή πάνω στο ανεξόφλητο μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα μισθώματα της κάθε χρήσης, με αφαίρεση των δαπανών υπηρεσιών, αντικρύζουν την ακαθάριστη επένδυση στη χρηματοδοτική μίσθωση, μειώνοντας τόσο το επενδυμένο κεφάλαιο, όσο και το μη δουλευμένο χρηματοοικονομικό έσοδο. Οι εκτιμώμενες μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες, που χρησιμοποιούνται στον υπολογισμό της ακαθάριστης επενδύσεως του εκμισθωτή σε μία μίσθωση, επανεξετάζονται, τακτικά. 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 ήδη έχουν λογιστεί καταχωρείται αμέσως.

Αρχικές άμεσες δαπάνες, όπως προμήθειες και αμοιβές νομικών συμβούλων, συχνά πραγματοποιούνται από τους εκμισθωτές κατά τη διαπραγματεύση και τη συμφωνία μιας μισθώσεως. Για χρηματοδοτικές μισθώσεις, αυτές οι αρχικές άμεσες δαπάνες πραγματοποιούνται για τη δημιουργία χρηματοοικονομικού εσόδου και είτε καταχωρούνται αμέσως στα αποτελέσματα είτε κατανέμονται έναντι αυτού του εσόδου κατά τη διάρκεια της μισθωτικής σχέσεως. 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 πραγματοποιημένων χρηματοοικονομικών εσόδων που ισούται με τις αρχικές άμεσες δαπάνες.

Οι κατασκευαστές ή οι έμποροι εκμισθωτές πρέπει να καταχωρούν το κέρδος ή τη ζημία πωλήσεως στα αποτελέσματα της χρήσεως, σύμφωνα με τη μέθοδο που ακολουθείται από την επιχείρηση για τις καθ' αυτό πωλήσεις. Αν τα ζητούμενα επιτόκια είναι πλασματικά χαμηλά, το κέρδος πωλήσεως πρέπει να περιορίζεται σε αυτό που θα προέκυπτε αν η επιβάρυνση γινόταν με εμπορικό επιτόκιο. Οι αρχικές άμεσες δαπάνες πρέπει να βαρύνουν τα αποτελέσματα κατά την έναρξη της μισθώσεως.

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

α) Το κέρδος ή ζημία ισοδύναμη προς το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από μία καθ' αυτό πώληση του εκμισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, σε κανονικές τιμές πωλήσεως, που αντανακλούν τυχόν εφαρμόσιμες εκπτώσεις κύκλου εργασιών ή άλλης μορφής.

β) Το χρηματοοικονομικό έσοδο ολόκληρης της διάρκειας της μίσθωσης.

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, υπολογιζόμενη 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 του κόστους πωλήσεως αποτελεί το κέρδος πωλήσεως, 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 τη συναλλαγή κατά το χρόνο της πώλησης. Στην περίπτωση πλασματικά χαμηλών επιτοκίων, το κέρδος πωλήσης 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.

Πέρα από τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. οι εκμισθωτές πρέπει να προβαίνουν και στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για χρηματοδοτικές μισθώσεις:

α) Μία συμφωνία μεταξύ της συνολικής ακαθάριστης επενδύσεως στη μίσθωση κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού και της παρούσης αξίας των ελάχιστων εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Επιπρόσθετα, η επιχείρηση πρέπει να γνωστοποιεί τη συνολική ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση και την παρούσα αξία των ελάχιστων εισπρακτέων μισθωμάτων κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους:

- (i) Μέχρι ένα έτος.
- (ii) Από ένα μέχρι πέντε έτη.
- (iii) Ύστερα από πέντε έτη.

β) Το μη πραγματοποιημένο χρηματοοικονομικό έσοδο.

γ) Τις μη εγγυημένες υπολειμματικές αξίες που δικαιούται ο εκμισθωτής.

δ) Τη σωρευμένη πρόβλεψη για ανεπίδεκτες εισπράξεως απαιτήσεις ελάχιστων μισθωμάτων.

ε) Τα ενδεχόμενα μισθώματα που λογίστηκαν στα έσοδα.

στ) Μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του εκμισθωτή.

Είναι συχνά χρήσιμο, ως ένδειξη της αναπτύξεως 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.

### **3.3.2 Λειτουργικές μισθώσεις**

Στις λειτουργικές μισθώσεις οι εκμισθωτές πρέπει να παρουσιάζουν στον Ισολογισμό τους τα περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται για λειτουργικές εκμισθώσεις σύμφωνα με τη φύση του κάθε στοιχείου.

Τα έσοδα μισθωμάτων από λειτουργικές μισθώσεις πρέπει να καταχωρούνται στα αποτελέσματα με μία ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική της χρονικής κατανομής κατά την οποία το όφελος από το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι φθίνον.

Δαπάνες, συμπεριλαμβανομένης της αποσβέσεως, που πραγματοποιούνται για την απόκτηση του εσόδου μισθωμάτων λογίζονται στα έξοδα. Το έσοδο μισθωμάτων (μη συμπεριλαμβανομένων εισπράξεων για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν ως ασφάλεια και συντήρηση) καταχωρείται στα αποτελέσματα με μία ευθεία μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης ακόμη και αν οι εισπράξεις δεν βασίζονται σε τέτοια μέθοδο, εκτός αν μία άλλη συστηματική μέθοδος είναι πιο αντιπροσωπευτική της χρονικής κατανομής κατά την οποία το όφελος από το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι φθίνον. Οι αρχικές άμεσες 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 μισθώματα, είτε βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Η απόσβεση εκμισθωμένων περιουσιακών στοιχείων πρέπει να γίνεται με την ίδια μέθοδο που ο εκμισθωτής εφαρμόζει για όμοια περιουσιακά στοιχεία και η δαπάνη της αποσβέσεως πρέπει να υπολογίζεται με βάση το Δ.Λ.Π.

Για να προσδιορίσει αν ένα εκμισθωμένο περιουσιακό στοιχείο έχει απαξιωθεί, όταν τα αναμενόμενα μελλοντικά οικονομικά οφέλη από αυτό το περιουσιακό στοιχείο είναι μικρότερα από τη λογιστική αξία του, η επιχείρηση εφαρμόζει το Δ.Λ.Π. που αναφέρεται στην απαξίωση των περιουσιακών στοιχείων, το οποίο θέτει τις προϋποθέσεις για το πώς μία επιχείρηση πρέπει να επανεξετάζει τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων της, πώς πρέπει να προσδιορίσει την ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου και τότε πρέπει να καταχωρήσει, ή να αναστρέψει, μία ζημία απαξιώσεως.

Ένας κατασκευαστής ή έμπορος εκμισθωτής δεν καταχωρεί οποιοδήποτε κέρδος πωλήσεως όταν προβαίνει σε λειτουργική μίσθωση, γιατί αυτή δεν είναι ισοδύναμη της πωλήσεως.

Οι εκμισθωτές πρέπει να προβαίνουν στις ακόλουθες γνωστοποιήσεις για τις λειτουργικές μισθώσεις, επιπρόσθετα των απαιτήσεων του Δ.Λ.Π.:

α) Για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων, τη μικτή λογιστική αξία, τη σωρευμένη απόσβεση και τις σωρευμένες ζημίες απαξιώσεως κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, μαζί με:



- (i) Την απόσβεση που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα της χρήσεως.
  - (ii) Τις ζημίες απαξιώσεως που βάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως.
  - (iii) Τις ζημίες απαξιώσεως που αναστράφηκαν στα αποτελέσματα χρήσεως.
- β) Τα μελλοντικά ελάχιστα μισθώματα από μη ακυρωτές λειτουργικές μισθώσεις τόσο συνολικά όσο και για κάθε μία από τις ακόλουθες περιόδους.
- (i) Μέχρι ένα έτος.
  - (ii) Από ένα μέχρι πέντε έτη.
  - (iii) Ύστερα από πέντε έτη.
- γ) Το σύνολο των ενδεχόμενων μισθωμάτων που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα.
- δ) Μία γενική περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών του εκμισθωτή.

### **3.3.3 Πράξεις πώλησεως και επαναμισθώσεως**

Σε μία πράξη πώλησης και επαναμισθωσης, ο πωλητής ενός περιουσιακού στοιχείου μισθώνει ο ίδιος το στοιχείο αυτό. Συνήθως υπάρχει αλληλεξάρτηση μεταξύ μισθωμάτων και τιμής πώλησης, δεδομένου ότι η διαπραγματεύσή τους γίνεται σε συνολική βάση. Ο λογιστικός χειρισμός ενός τέτοιου συνδυασμού πώλησης με επαναμισθωση εξαρτάται από το είδος της σχετικής μίσθωσης.

Αν μία πράξη πώλησης με επαναμισθωση καταλήγει σε χρηματοδοτική μίσθωση, η τυχόν επιπλέον διαφορά του εσόδου από την πώληση του στοιχείου αυτού, σε σχέση με τη λογιστική του αξία, δεν πρέπει να περιληφθεί στα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης, αλλά να εμφανιστεί στις οικονομικές καταστάσεις του πωλητή-μισθωτή ως έσοδο επόμενων χρήσεων και να μεταφέρεται τμηματικά στα αποτελέσματα σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης. Αν η επαναμισθωση αποτελεί χρηματοδοτική μίσθωση, τότε η συναλλαγή αυτή αποτελεί μέσο χρηματοδότησης του μισθωτή από τον εκμισθωτή, ο οποίος έχει για εξασφάλισή του το σχετικό περιουσιακό στοιχείο. Για το λόγο αυτό, δεν είναι σωστό να θεωρηθεί ως πραγματοποιημένο έσοδο η επιπλέον διαφορά του εσόδου από την πώληση του στοιχείου, σε σχέση με τη λογιστική αξία του. Η διαφορά αυτή εμφανίζεται ως έσοδο επόμενων χρήσεων και μεταφέρεται τμηματικά στα αποτελέσματα σε ολόκληρη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Αν μία πράξη πώλησης με επαναμισθωση καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση, και είναι βέβαιο ότι η πράξη αυτή έχει γίνει σε πραγματικές αξίες, τότε το τυχόν κέρδος ή η ζημία πρέπει να μεταφέρεται αμέσως στα αποτελέσματα. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μικρότερη από την πραγματική του αξία, τότε το τυχόν κέρδος ή η ζημία πρέπει να μεταφέρεται αμέσως στα αποτελέσματα, εκτός αν η ζημία συμψηφίζεται με την ελάχιστη διαφορά των μελλοντικών μισθωμάτων, σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές, οπότε η ζημία αυτή παραμένει στον ισολογισμό και αποσβένεται αναλογικά με τα μισθώματα σε ολόκληρη την προβλεπόμενη διάρκεια χρησιμοποίησης του στοιχείου. Αν η τιμή πώλησης του στοιχείου είναι μεγαλύτερη από την πραγματική του αξία, τότε η επιπλέον διαφορά παραμένει ως έσοδο

επόμενων χρήσεων και μεταφέρεται στα αποτελέσματα σε ολόκληρη την προβλεπόμενη διάρκεια χρησιμοποίησης του στοιχείου αυτού.

Αν η επαναμίσθωση αποτελεί λειτουργική μίσθωση και τόσο τα μισθώματα όσο και η τιμή πώλησης καθορίστηκαν σε πραγματικές αξίες, τότε υπάρχει στην πραγματικότητα μία κανονική πώληση, το τυχόν κέρδος ή η ζημία της οποίας, μεταφέρεται αμέσως στα αποτελέσματα.

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. 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 Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο που πραγματεύεται την απαξίωση των περιουσιακών στοιχείων.

Μία πράξη πωλήσεως και επαναμισθώσεως που καταλήγει σε λειτουργική μίσθωση μπορεί να προκαλέσει κέρδος ή ζημία, ο προσδιορισμός και η αντιμετώπιση των οποίων εξαρτάται από τη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου, την πραγματική αξία και την τιμή πωλήσεως. Ο πίνακας που ακολουθεί δείχνει τις ρυθμίσεις του Προτύπου σε διάφορες περιπτώσεις.

Τιμή πωλήσεως κάτω από την πραγματική αξία	Λογιστική αξία ίση με την πραγματική αξία	Λογιστική αξία μικρότερη από την πραγματική αξία	Λογιστική αξία πάνω από την πραγματική αξία
Κέρδος	όχι κέρδος	καταχώρηση κέρδους αμέσως	όχι κέρδος (σημείωση 1)
Ζημία μη καλυπτόμενη από μελλοντικά μισθώματα κάτω της τρέχουσας τιμής	καταχώρηση ζημίας αμέσως	καταχώρηση ζημίας αμέσως	(σημείωση 1)
Ζημία καλυπτόμενη από μελλοντικά μισθώματα	πολυετής απόσβεση ζημίας	πολυετής απόσβεση ζημίας	(σημείωση 1)
Τιμή πωλήσεως πάνω από την πραγματική αξία			

Κέρδος	Έσοδα επομένων χρήσεων	Έσοδα επομένων χρήσεων	Έσοδα επομένων χρήσεων (σημείωση 2)
Ζημία	όχι ζημία	όχι ζημία	(σημείωση 1)

**Σημείωση 1:** Τα τμήματα αυτά αντιπροσωπεύουν καταστάσεις στις οποίες απαιτεί η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου να υποτιμάται στην πραγματική αξία, όταν αυτό υπόκειται σε πώληση ή επαναεκμίσθωση.

**Σημείωση 2:** Το κέρδος θα ήταν διαφορά μεταξύ πραγματικής αξίας και τιμής πώλησης, αφού η λογιστική αξία θα είχε υποτιμηθεί στην πραγματική αξία.

Οι υποχρεώσεις γνωστοποιήσεων από τους μισθωτές και τους εκμισθωτές εφαρμόζονται εξίσου για τις πράξεις πώλησης και επαναμίσθωσης. Η απαιτούμενη περιγραφή των σημαντικών μισθωτικών συμφωνιών συνεπάγεται τη γνωστοποίηση των εξειδικευμένων ή μη συνηθισμένων προϋποθέσεων της συμφωνίας ή όρων της συναλλαγής πωλήσεως και επαναμίσθωσης. Οι πράξεις πώλησης και επαναμίσθωσης μπορεί να ανταποκρίνονται στα ιδιαίτερα κριτήρια γνωστοποιήσεων του Δ.Λ.Π.

### **3.3.4 Μεταβατικοί κανόνες - Ημερομηνία έναρξης ισχύος**

Αν το Πρότυπο δεν εφαρμόζεται αναδρομικά, το υπόλοιπο κάθε προϋπάρχουσας χρηματοδοτικής μίσθωσης θεωρείται ότι έχει κατάλληλα προσδιοριστεί από τον εκμισθωτή και πρέπει να λογιστικοποιείται εφεξής σύμφωνα με τις απαιτήσεις αυτού του Προτύπου.

Αυτό το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο αρχίζει να εφαρμόζεται για τις οικονομικές καταστάσεις που καλύπτουν τις χρήσεις που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 1999. Αν μια επιχείρηση εφαρμόζει αυτό το Πρότυπο για οικονομικές καταστάσεις που καλύπτουν περιόδους που αρχίζουν πριν από την 1 Ιανουαρίου 1999, η επιχείρηση πρέπει να γνωστοποιεί το γεγονός ότι έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (LEASES) 1988 σελ. 24

## **Κεφάλαιο Τέταρτο – Χρηματοοικονομική Ανάλυση**

### **4.1 Έννοια και σκοπός της χρηματοοικονομικής ανάλυσης**

Ο ρόλος της λογιστικής τελειώνει με την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Την παροχή στοιχείων όμως χρήσιμων για την αξιολόγηση, από τους ελεγκτές, των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των επιχειρήσεων και στην περίπτωση αυτή των επιχειρήσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, αποτελεί η χρηματοοικονομική ανάλυση των λογιστικών καταστάσεων με την χρησιμοποίηση, ως εργαλείου, των αριθμοδεικτών.

Αριθμοδείκτης είναι η σχέση ενός οικονομικού αποτελέσματος του ισολογισμού προς ένα άλλο και εκφράζεται με απλή μαθηματική μορφή.

### **4.2 Οικονομικοί αριθμοδείκτες**

Οι πλέον γνωστοί και ευρύτερα χρησιμοποιούμενοι οικονομικοί αριθμοδείκτες είναι οι ακόλουθοι.

#### **4.2.1 Αριθμοδείκτες Ρευστότητας – Liquidity Ratios**

##### **4.2.1.1 Δείκτης Τρέχουσας Ρευστότητας – Current Ratio**

**Κυκλοφορούν Ενεργητικό**

-----  
**Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

Ο αριθμοδείκτης ειδικής ρευστότητας δείχνει ένα ευρώ υποχρεώσεων από πόσα ευρώ κυκλοφορούντος ενεργητικού καλύπτονται. Εκτός από το μέτρο ρευστότητας και το περιθώριο ασφάλειας που διατηρεί η διοίκηση της επιχείρησης για να είναι σε θέση να αντιμετωπίσει μια ανεπιθύμητη εξέλιξη στη ροή των κεφαλαίων κίνησης.

Αν ο αριθμοδείκτης ειδικής ρευστότητας είναι γύρω στο 2 είναι αρκετά καλός. Σημασία όμως έχει και η ποιότητα των κυκλοφορούντων στοιχείων (όχι μεγάλες επισφάλειες απαιτήσεων, όχι γραμμάτια σε καθυστέρηση κ.α).

#### 4.2.1.2 Δείκτης Άμεσης Ρευστότητας – Acid Test Ratio

##### **Κυκλοφορούν Ενεργητικό** ----- **Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

Ο αριθμοδείκτης γενικής ρευστότητας δείχνει την οικονομική κατάσταση μιας επιχείρησης και αν είναι ίσος με την μονάδα 1 η οικονομική κατάσταση είναι καλή, εφόσον στις απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται επισφαλείς εισπράξεις. Αν είναι μικρότερος της μονάδας 1 σημαίνει ελάχιστα ρευστοποιήσιμα, άρα θα πρέπει σε δεδομένη μείωση των πωλήσεων να αναζητηθούν κεφάλαια.

Αξίζει να σημειωθεί πως μια μεγάλη απόκλιση μεταξύ των δύο δεικτών Γενικής και Ειδικής ρευστότητας σημαίνει μεγάλα αποθέματα.

#### 4.2.1.3 Ταμειακής Ρευστότητας

##### **Διαθέσιμο Ενεργητικό** ----- **Ληξιπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

Ο αριθμοδείκτης ταμειακής ρευστότητας δίνει την εικόνα της επάρκειας διαθέσιμων στην επιχείρηση σε σχέση με τις τρέχουσες λειτουργικές ανάγκες.

Ο αριθμοδείκτης αυτός δείχνει πόσες φορές τα διαθέσιμα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης καλύπτουν τις ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις.

#### 4.2.2 Αριθμοδείκτες Δραστηριότητας – Activity Ratios

##### 4.2.2.1 Δείκτης Ταχύτητας Εισπράξεως Απαιτήσεων – Receivables Turnover Ratio

##### **Καθαρές Πωλήσεις** ----- **Μέσος Όρος Απαιτήσεων**

Ο αριθμοδείκτης ταχύτητας εισπράξεως απαιτήσεων μας δείχνει πόσες φορές κατά μέσο όρο εισπράττονται κατά τη διάρκεια της χρήσης οι

απαιτήσεις της επιχείρησης. Όσο μεγαλύτερη είναι η ταχύτητα εισπράξεως των απαιτήσεων, τόσο μικρότερος είναι ο χρόνος παραμονής αυτών στην επιχείρηση. Επιθυμητό είναι η όσο το δυνατόν μικρότερη παραμονή τους στην επιχείρηση, διότι του χρηματικού κόστους θα μπορούσαν να επενδυθούν κάπου αλλού περισσότερο αποδοτικά.

Η μεγάλη ταχύτητα εισπράξεως απαιτήσεων σημαίνει επίσης και ελαχιστοποίηση κινδύνου ζημιών από επισφαλείς πελάτες. Με την αύξηση των πωλήσεων δικαιολογείται και η παροχή μεγαλύτερων διευκολύνσεων στους πελάτες. Οι τράπεζες από την πλευρά τους ελέγχουν και τον αριθμοδείκτη των απαιτήσεων προς τους πληρωτέους λογαριασμούς των προμηθευτών (Σύνολο Απαιτήσεων / Πληρωτέους Λογαριασμούς Προμηθευτών). Ο δείκτης αυτός απεικονίζει τι ποσοστό των προμηθευτών χρηματοδοτείται από τις απαιτήσεις.

#### **4.2.2.2 Δείκτης Μέσης Διάρκειας Παραμονής Απαιτήσεων**

$$\frac{\text{Μέσος Όρος Απαιτήσεων}}{\text{Καθαρές Πωλήσεις}} \times 365 \text{ ημέρες}$$

Ο αριθμοδείκτης μέσης διάρκειας παραμονής απαιτήσεων δείχνει το χρονικό διάστημα που είναι δεσμευμένα τα κεφάλαια της επιχείρησης ή το διάστημα της αναμονής για την εισπραξη των απαιτήσεων.

#### **4.2.2.3 Δείκτης Ταχύτητας Εξόφλησης Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων – Trade Creditors to Purchases Ratio**

$$\frac{\text{Αγορές ή Κόστος Πωληθέντων}}{\text{Μέσο Όρο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων}}$$

Ο δείκτης ταχύτητας εξόφλησης βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων δείχνει πόσες φορές το κόστος πωληθέντων καλύπτει τις αγορές της επιχείρησης ή πόσες φορές ανανεώθηκαν μέσα στη χρήση οι πιστώσεις της επιχείρησης.

Κάνοντας σύγκριση με το δείκτη της ταχύτητας απαιτήσεων παρατηρείται ότι αν ο δείκτης βραχυχρόνιων υποχρεώσεων είναι μικρότερος από τον δείκτη ταχύτητας απαιτήσεων που σημαίνει ότι οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εξοφλούνται με βραδύτερο ρυθμό από τον ρυθμό εισπράξεως των απαιτήσεων, διότι εν μέρει η χρηματοδότηση αυτής γίνεται από τους πιστωτές της.

#### 4.2.2.4 Δείκτης Μέσης Διάρκειας Παραμονής Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων

**Μέσος Όρος Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων**

**X 365**

**Αγορές ή Κόστος Πωληθέντων**

Ομοίως ως ανωτέρω

#### 4.2.2.5 Δείκτης Ταχύτητας Κυκλοφορίας Αποθεμάτων - Inventories Turnover Ratio

**Κόστος Πωληθέντων**

**Μέσο Απόθεμα**

Μέσο απόθεμα είναι το άθροισμα των μέσων αποθεμάτων κάθε μηνός διαιρώντας το με το 12, πράγμα το οποίο κρύβει κινδύνους γιατί κάποια επιχείρηση μπορεί να κάνει αγορές αρκετές προς το τέλος της χρήσεως, άρα παρουσιάζεται εικονικότητα ως προς το μέσο όρο.

Ο δείκτης ταχύτητας κυκλοφορίας αποθεμάτων δείχνει πόσες φορές ανανεώθηκαν τα αποθέματα της επιχείρησης σε σχέση με τις πωλήσεις της μέσα στη χρήση. Όσο μεγαλύτερος είναι ο δείκτης, τόσο πιο αποτελεσματικά λειτουργεί η επιχείρηση. Για το λόγο αυτό οι επιχειρήσεις προσπαθούν να διατηρούν το χαμηλότερο δυνατόν ποσό αποθεμάτων (εκτός αν πρόκειται να έχουμε αύξηση τιμών) και τούτο για να ελαχιστοποιούν το ύψος των τόκων των κεφαλαίων που δεσμεύουν για τα αποθέματα, και να μειώνουν τον κίνδυνο μη πωλήσεώς των λόγω αλλαγής προτιμήσεως των καταναλωτών.

#### 4.2.2.6 Δείκτης Μέσου Όρου Παραμονής Αποθεμάτων

**Μέσο Απόθεμα**

**X 365 σε ημέρες**

**Κόστος Πωληθέντων**

Ο αριθμοδείκτης μέσου όρου παραμονής αποθεμάτων δείχνει τον αριθμό των ημερών που παρέμειναν τα αποθέματα στην επιχείρηση μέχρις ότου πωληθούν ή τον αριθμό των ημερών που απαιτούνται προκειμένου να ανανεωθούν τα αποθέματα της επιχείρησης.

Αν παρατηρηθεί το φαινόμενο της συνεχούς μείωσης του δείκτη από χρονιά σε χρονιά συμβαίνει ή υπεραποθεματοποίηση ή χαμηλές

πωλήσεις σε σχέση με τα αποθέματα.

Αθροίζοντας τον δείκτη της ταχύτητας κυκλοφορίας αποθεμάτων και του δείκτη της εισπράξεως των απαιτήσεων (ημέρες που χρειάζονται για πώληση αποθεμάτων και ημέρες που παραμένουν ανείσπρακτες οι απαιτήσεις) βρίσκουμε το χρονικό διάστημα που χρειάζεται από την είσοδο των αποθεμάτων στην επιχείρηση μέχρις ότου εισπραχθούν οι απαιτήσεις από την πώλησή τους.

#### **4.2.2.7 Δείκτης Ταχύτητας Κεφαλαίου Κίνησης - Net Working Capital Turnover Ratio**

$$\frac{\text{Καθαρές Πωλήσεις}}{\text{Καθαρό Κεφάλαιο Κινήσεως}}$$

Καθαρό Κεφάλαιο Κινήσεως = Κυκλοφορούν Ενεργητικό - Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Ο δείκτης ταχύτητας κεφαλαίου κίνησης δείχνει πιο είναι το ύψος των πωλήσεων που επιτεύχθηκε από κάθε μονάδα καθαρού κεφαλαίου κινήσεως.

Ένας υψηλός δείκτης μπορεί να σημαίνει ή ανεπάρκεια κεφαλαίων κινήσεως, ή χαμηλή ταχύτητα ανανεώσεως των αποθεμάτων, ή χαμηλή ταχύτητα εισπράξεως των απαιτήσεων. Αν ο υψηλός δείκτης οφείλεται στη χρησιμοποίηση υπεραυξημένων βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων, ο κίνδυνος που υπάρχει είναι μεγάλος στην περίπτωση μιας απροσδόκητης μειώσεως των πωλήσεων.

#### **4.2.2.8 Δείκτης Ταχύτητας Κυκλοφορίας Ενεργητικού – Asset Turnover Ratio**

$$\frac{\text{Καθαρές Πωλήσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$$

Ο αριθμοδείκτης ταχύτητας κυκλοφορίας ενεργητικού παρουσιάζει την εντατική ή μη χρησιμοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης προκειμένου να πραγματοποιηθεί τις πωλήσεις της. Ένας μεγάλος δείκτης σημαίνει εντατική χρησιμοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της, ενώ αντιθέτως ένας χαμηλός σημαίνει μη εντατική χρησιμοποίηση αυτών, οπότε ή αυξάνει το βαθμό χρησιμοποίησής των ή προβαίνει σε ρευστοποίηση μέρους αυτών. Επίσης δείχνει αν υπάρχει υπερεπένδυση κεφαλαίων στην επιχείρηση σε σχέση με το ύψος των πωλήσεών.



#### **4.2.2.9 Δείκτης Ταχύτητας Κυκλοφορούντων Ίδιων Κεφαλαίων – Owner's Equity Turnover Ratio**

$$\frac{\text{Καθαρές Πωλήσεις}}{\text{Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων}}$$

Ο δείκτης Ταχύτητας Κυκλοφορούντων Ίδιων Κεφαλαίων δείχνει το βαθμό χρησιμοποίησης των Ίδιων Κεφαλαίων σε σχέση με τις πωλήσεις. Δηλαδή τι πωλήσεις επιτεύχθηκαν από κάθε μονάδα Ίδιων Κεφαλαίων. Όσο μεγαλύτερος είναι ο δείκτης τόσο καλύτερα για την επιχείρηση γιατί με μικρό ύψος Ίδιων Κεφαλαίων πραγματοποιήθηκαν μεγάλες πωλήσεις γεγονός που ενδέχεται να έχει σαν αποτέλεσμα αυξημένα κέρδη.

#### **4.2.2.10 Δείκτης Αποδοτικότητας Απασχολούμενων Κεφαλαίων - Return to Total Capital Employed**

$$\frac{\text{Καθαρά Κέρδη+Τόκοι (60\%)}}{\text{Συνολικά Απασχολούμενα Κεφάλαια}}$$

Ο δείκτης αποδοτικότητας απασχολούμενων κεφαλαίων δείχνει την αποδοτικότητα της επιχείρησης ανεξάρτητα από τις πηγές προελεύσεως των κεφαλαίων της. Επίσης δείχνει την ικανότητα της διοικήσεως για πραγματοποίηση κερδών και το πόσο επιτυχώς χρησιμοποιήθηκαν τα Ίδια και Ξένα Κεφάλαια.

#### **4.2.2.11 Δείκτης Μικτού Κέρδους - Gross Profit Margin**

$$\frac{\text{Μικτό Κέρδος}}{\text{Καθαρές Πωλήσεις}}$$

Ο δείκτης μικτού κέρδους δείχνει τη λειτουργική αποτελεσματικότητα μιας επιχείρησης και την πολιτική τιμών αυτής. Μια επιχείρηση για να

είναι επιτυχημένη θα πρέπει να έχει ένα αρκετά υψηλό ποσοστό μικτού κέρδους, που να της επιτρέπει να καλύπτει τα λειτουργικά της έξοδα και συγχρόνως να της αφήνει ένα ικανοποιητικό καθαρό κέρδος σε σχέση με τις πωλήσεις και τα ίδια κεφάλαια. Όσο μεγαλύτερος είναι ο δείκτης τόσο καλύτερη είναι η θέση της επιχείρησης από απόψεως κερδών, διότι μπορεί να αντιμετωπίσει χωρίς δυσκολία αύξηση του κόστους των πωλουμένων προϊόντων της. Ένας υψηλός δείκτης μικτού κέρδους δείχνει την ικανότητα της διοικήσεως μιας επιχείρησης να επιτυγχάνει φθηνές αγορές και να πωλεί σε υψηλές τιμές.

Χαμηλός δείκτης δικαιολογείται μόνον όταν η διοίκηση έχει θέσει στόχο την αύξηση του όγκου των πωλήσεων ή την πώληση νέου προϊόντος. Δηλαδή εφαρμογή δυναμικής πολιτικής πωλήσεων κατά την οποία πραγματοποιούνται υψηλά κέρδη λόγω του όγκου πωλήσεων αντισταθμίζοντας έτσι τον χαμηλό δείκτη μικτού κέρδους.

Επομένως ο δείκτης αυτός μας δείχνει το πόσο επικερδής είναι μία επιχείρηση από την πώληση των προϊόντων της.

#### **4.2.2.12 Δείκτης Καθαρού Κέρδους - Net Profit Margin**

**Καθαρά Λειτουργικά Κέρδη**

-----  
**Καθαρές Πωλήσεις**

Ο δείκτης καθαρού κέρδους δείχνει το ποσοστό κέρδους που μένει στην επιχείρηση μετά την αφαίρεση από τις καθαρές πωλήσεις του κόστους πωληθέντων και των λοιπών εξόδων της επιχείρησης. Αν ο δείκτης μικτού κέρδους δεν μεταβάλλεται διαχρονικά και ο δείκτης καθαρού κέρδους μειούται, η εξέλιξη αυτή παρέχει ένδειξη μιας δυσανάλογης αυξήσεως των εξόδων λειτουργίας της επιχείρησης σε σχέση με τις πωλήσεις της.

Ο δείκτης είναι σημαντικός διότι η διοίκηση και διάφοροι τρίτοι βασίζονται τις προβλέψεις τους για τα μελλοντικά κέρδη της επιχείρησης επί του προβλεπόμενου όγκου πωλήσεων και του ποσοστού καθαρού κέρδους.

#### **4.2.2.13 Δείκτης Κόστους Πωληθέντων προς Πωλήσεις**

**Κόστος Πωληθέντων**

-----  
**Πωλήσεις**

Δείχνει τι ποσοστό επί των πωλήσεων είναι το Κόστος των Πωληθέντων. Αν από τις πωλήσεις αφαιρέσουμε το κόστος πωληθέντων και τη διαφορά την εκφράσουμε σε ποσοστό επί των πωλήσεων έχουμε ταυτόχρονα το Μικτό Κέρδος.

#### **4.2.2.14 Δείκτης Οικονομικής Μοχλεύσεως - Financial Leverage Ratio**

$$\frac{\text{Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων}}{\text{Αποδοτικότητα Συνολικών Κεφαλαίων}}$$

Αν η αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων είναι μεγαλύτερη από την αποδοτικότητα του συνόλου των Απασχολουμένων Κεφαλαίων, η επίδραση των δανειακών κεφαλαίων είναι θετική και επωφελής ή όταν η αποδοτικότητα των Συνολικών Κεφαλαίων είναι μεγαλύτερη από το κόστος των δανειακών της κεφαλαίων.

Αν ο αριθμοδείκτης είναι μεγαλύτερος της μονάδος, τότε η επίδραση από τη χρήση των ξένων κεφαλαίων είναι θετική και επωφελής, αν ισούται με τη μονάδα η επίδραση είναι μηδενική και δεν υπάρχει οικονομική ωφέλεια για την επιχείρηση και αν είναι μικρότερη από τη μονάδα η επίδραση είναι αρνητική και η επιχείρηση δανείζεται με επαχθείς όρους.

#### **4.2.2.15 Δείκτης Αποδοτικότητας Ίδιων Κεφαλαίων - Return On Net Worth**

$$\frac{\text{Καθαρά Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων}}$$

Ο δείκτης αποδοτικότητας των Ιδίων Κεφαλαίων μετρά την αποτελεσματικότητα με την οποία τα κεφάλαια των φορέων της επιχείρησης απασχολούνται σ' αυτή. Ένας χαμηλός δείκτης δείχνει ότι η επιχείρηση δεν είναι επιτυχημένη εξαιτίας της μη καλής διοίκησης, της μη ικανοποιητικής παραγωγικότητας, λόγω δυσμενών οικονομικών συνθηκών κ.α. Ο χαμηλός δείκτης πιθανόν να οφείλεται και σε αισθητή μείωση των κερδών της επιχείρησης.

#### **4.2.3 Αριθμοδείκτες Διαρθρώσεως - Financial Structure Ratios**

##### **4.2.3.1 Δείκτης Ίδιων Κεφαλαίων προς Συνολικά - Ratio of Owner's Equity to Total Assets**

$$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Συνολικά Κεφάλαια}}$$

Δείχνει το ποσοστό του συνόλου των ενεργητικών στοιχείων μιας

επιχείρησης που έχει χρηματοδοτηθεί από τους φορείς της. Η διαφορά του δείκτη από το 100 δείχνει το ποσοστό των ξένων κεφαλαίων. Ένας υψηλός δείκτης μας δείχνει ότι υπάρχει μικρή πιθανότητα οικονομικής δυσκολίας για την εξόφληση των υποχρεώσεων μιας επιχείρησης.

#### **4.2.3.2 Δείκτης Ίδιων Κεφαλαίων προς Ξένα Κεφάλαια - Ratio of Owner's to Total Liabilities**

$$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Ξένα Κεφάλαια}}$$

Ο αριθμοδείκτης ίδιων κεφαλαίων προς ξένα κεφάλαια δείχνει αν υπάρχει υπερδανεισμός σε μία επιχείρηση ή όχι. Αν ο δείκτης είναι μεγαλύτερος της μονάδος σημαίνει ότι οι φορείς της συμμετέχουν σ' αυτή με περισσότερα κεφάλαια από τους πιστωτές της. Επίσης φανερώνει μια μονάδα υποχρεώσεων από πόσες μονάδες Ίδιων Κεφαλαίων καλύπτεται.

Στις περισσότερες ελληνικές επιχειρήσεις ο αριθμοδείκτης είναι μικρότερος της μονάδος γιατί υπήρχε υπερδανεισμός λόγω της μη προσφυγής σε άντληση κεφαλαίων από την κεφαλαιαγορά, με σκοπό τη διατήρηση των επιχειρήσεων οικογενειακών και λόγω των χαμηλών (τότε) επιτοκίων, με παράλληλη ύπαρξη υψηλού ρυθμού πληθωρισμού.

#### **4.2.3.3 Δείκτης Καλύψεως Τόκων - Number of Times Interest Earned**

$$\frac{\text{Καθαρά Κέρδη προ Φόρων, Τόκων}}{\text{Σύνολο Τόκων}}$$

Δείχνει πόσες φορές οι τόκοι μέσα σε μια χρήση καλύπτονται από τα καθαρά κέρδη. Όσο μεγαλύτερος είναι ο δείκτης τόσο ευκολότερα η επιχείρηση μπορεί να καταβάλει τους τόκους, και επομένως ο κίνδυνος μη εξοφλήσεως των υποχρεώσεων μικρότερος.

#### **4.2.4 Αριθμοδείκτες Επενδύσεων - Investment Ratios**

##### **4.2.4.1 Δείκτης Κερδών ανά Μετοχή – Earnings per Share**

$$\frac{\text{Σύνολο Καθαρών Κερδών}}{\text{Μέσος Όρος αριθμού Μετοχών}}$$

Δείχνει το ύψος των καθαρών κερδών που αντιστοιχεί σε κάθε μετοχή της επιχείρησης και επηρεάζεται τόσο από το συνολικό ύψος των κερδών της όσο και από τον αριθμό των μετοχών της.

#### **4.2.4.2 Μερίσματος ανά Μετοχή - Dividends Per Share**

**Σύνολο μερισμάτων**

-----  
**Αριθμό Μετοχών**

Παρατηρείται μια συνεχής πτώση του ανα μετοχή μερίσματος, οφειλόμενη κατά κύριο λόγο και πάλι στην αισθητή μείωση των κερδών της επιχείρησης.

#### **4.2.4.3 Δείκτης Οικονομικής Αυτάρκειας**

**Ιδια Κεφάλαια**

-----  
**Σύνολο Υποχρεώσεων**

Όταν η οικονομική αυτάρκεια είναι μικρή οι δραστηριότητες της επιχείρησης εξαρτώνται από τους πιστωτές της κατά πόσο θα της παρέχουν διευκολύνσεις.

#### **4.2.4.4 Δείκτης Αυτοχρηματοδότησεως**

**Αποθεματικά Κεφάλαια**

-----  
**Μετοχικό Κεφάλαιο**

Είναι τα κέρδη της επιχείρησης που δεν αποσύρονται από αυτή, αλλά παραμένουν ως αποθεματικά κεφάλαια. Η αυτοχρηματοδότηση οφείλει διότι η εταιρία χρηματοδοτείται χωρίς έξοδα με αποτέλεσμα και την αύξηση των κερδών. Η αυτοχρηματοδότηση βέβαια σημαίνει την άρνηση των φορέων της εταιρίας για όφελος του σήμερα με στόχο στο μέλλον να έχουν μεγαλύτερο κέρδος.

### 4.3 Αριθμοδείκτες που χρησιμοποιούνται στις εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης

Τα πιστοδοτικά ιδρύματα συνηθίζουν να θέτουν δεσμευτικούς όρους σε συμβάσεις δανείων με απώτερο σκοπό τους να προστατεύσουν τα συμφέροντά τους έναντι ορισμένων δραστηριοτήτων των δανειζομένων οι οποίες θα μπορούσαν να τους ζημιώσουν.

Εάν κάποιος από τους όρους καταστρατηγηθεί, ο πιστωτής απαιτεί, βάσει της σύμβασης, την άμεση αποπληρωμή του δανείου.

Συνήθεις δεσμευτικοί όροι αφορούν τα παρακάτω θέματα:

- Πληρωμή μερισμάτων ή επαναγορά μετοχών.
- Παραγωγή και επενδύσεις (περιλαμβάνει εξαγορές και συγχωνεύσεις, πώληση και lease-back, διάθεση παγίων).
- Έκδοση νέου δανεισμού.
- Αλλαγή στους όρους εξόφλησης των ήδη υφιστάμενων δανείων.

Ακόμη οι δεσμευτικοί όροι μπορεί να αναφέρονται σε λογιστικά μεγέθη και μεταβλητές όπως: αποτελέσματα είνς νέο, κεφάλαιο κίνησης, αναπόσβεστο πάγιο και ο δείκτης ξένα προς ίδια κεφάλαια.

Με τους τρόπους που περιγράφονται παραπάνω οι δεσμευτικοί όροι αποσκοπούν στο να περιορίσουν την ικανότητα των μετόχων να μεταφέρουν στοιχεία ενεργητικού της εταιρίας στους εαυτούς τους, σε νέους μετόχους (μέσω εξαγορών και συγχωνεύσεων), είτε σε νέους πιστωτές.

Σημεία που πρέπει να προσέχουν οι πιστωτές ακόμη και αφού θέσουν τους δεσμευτικούς όρους είναι οι φόροι, ο <<off-balance sheet>> δανεισμός της εταιρίας ή η διαχείριση του υπάρχοντος δανεισμού με <<off-balance sheet>> κινήσεις, καθώς και οι συναλλαγές της εταιρίας (έσοδα, μερίσματα, επενδύσεις) με θυγατρικές της.

Το τυπολόγιο με τους διεθνώς χρησιμοποιούμενους δείκτες που θέτονται ως δεσμευτικοί όροι από τους πιστωτές προς τους δανειζόμενους είναι το ακόλουθο<sup>10</sup>.

- **Δείκτης Ολικής Καλύψεως - Debt Coverage Ratio**

$$\frac{\text{Κέρδη πρό Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων}}{\text{Συνολικά Τοκοχρεωλύσια}} \times [1 / (1 - \text{φόρους})] = >1,05$$

- **Δείκτης Κάλυψης Χρηματοοικονομικών Εξόδων**

$$\frac{\text{Κέρδη πρό Τόκων, Φόρων και Αποσβέσεων}}{\text{Τόκοι}} = >1,5$$

<sup>10</sup> Leasing Finance, London Euro money publications Ltd 1985 σελ.47

➤ **Δείκτης Κάλυψης Εξόδων Leasing**

**Κέρδη πρό Τόκων, Μισθωμάτων Leasing, Φόρων και Αποσβέσεων**

**>1,05**

**Συνολικά Τοκοχρεωλύσια και Μισθώματα Leasing**

➤ **Δείκτης Υποχρεώσεων προς Αξία Παγίων**

**Σύνολο Τραπεζικού Δανεισμού + Υποχρεώσεις σε Εταιρίες Leasing**

**<0,5**

**Σύνολο Παγίων πρό Αποσβέσεων**

➤ **Δείκτης Οφειλόμενου Κεφαλαίου**

**Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις + Αξία Παγίων από Leasing**

**Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις + Αξία Παγίων από Leasing + Καθ. Θέση**

## Κεφάλαιο Πέμπτο - Ελεγκτική

### 5.1 Έλεγχος και Ελεγκτική

Ο λογιστικός έλεγχος είναι έργο, πού, με τη συστηματική εξέταση των βιβλίων και στοιχείων μιάς οικονομικής μονάδας, επιτρέπει τη διαπίστωση της κανονικής καταχωρήσεως των εργασιών και των κινήσεων των αξιών και αποβλέπει στην επαλήθευση της οικονομικής καταστάσεως, σύμφωνα με τους λογαριασμούς, στην αποκάλυψη των κάθε μορφής σφαλμάτων και στην πρόληψη αυτών και ενδεχομένως στην άσκηση κριτικής της διαχειρίσεως.

Πολλοί ορισμοί, έχουν δοθεί για την έννοια του ελέγχου. Η μελέτη αυτών μας παρέχει μιά ευρύτερη ανάλυση του περιεχομένου της έννοιας του ελέγχου. Δεν θα επεκταθούμε σε σχετικές λεπτομέρειες καθόσον αυτές δεν περιλαμβάνονται στον αντικειμενικό σκοπό της παρούσας εργασίας.

Οι γενικοί κανόνες, οι όροι και οι προϋποθέσεις της διενέργειας ελέγχου σε κάθε οικονομική διαχείριση ξένης περιουσίας πραγματεύονται από την Ελεγκτική, που είναι κλάδος της οικονομικής των επιχειρήσεων και εκμεταλλεύσεων.

Πρέπει να υπογραμμιστεί ότι ο ορισμός είναι ενδεικτικός, όπως και όλοι όσοι έχουν δοθεί μέχρι σήμερα δεν καλύπτουν πλήρως το περιεχόμενο της αντίστοιχης έννοιας της ελεγκτικής. Πάντως, είναι δυνατό να εξαχθεί ως συμπέρασμα από τα ανωτέρω ότι η Ελεγκτική εξετάζει:

- Το αντικείμενο του ελέγχου. Τι ελέγχεται, γιατί και ποιοί είναι οι επιδιωκόμενοι σκοποί.
- Το υποκείμενο του ελέγχου. Τα πρόσωπα και τα προσόντα αυτών που διενεργούν τον έλεγχο.
- Τις ελεγκτικές διαδικασίες. Τεχνική του ελέγχου.

Κατά συνέπεια, κάθε έλεγχος προϋποθέτει δύο πρόσωπα, τον ελεγκτή και τον ελεγχόμενο. Ο πρώτος εξετάζει αντικειμενικά και χωρίς προκαταλήψεις τις πράξεις, ενέργειες ή παραλείψεις του δεύτερου.

Κατά κανόνα το αντικείμενο του ελέγχου είναι η οικονομική διαχείριση ξένης περιουσίας, με την ευρύτερη αυτής έννοια, όπως π.χ. ελέγχεται η διοίκηση και η διεύθυνση μιάς επιχείρησης για την περιουσία που διαχειρίζονται αλλά είναι ξένη, δηλαδή ανήκει στους μετόχους, εταίρους κ.λ.π. επιχειρηματικούς φορείς. Ο έλεγχος στην οικονομική διαχείριση ξένης περιουσίας, με τις ανωτέρω προϋποθέσεις, είναι αναγκαίος και θεωρείται ότι αποτελεί το απαραίτητο συμπλήρωμα κάθε διαχειρίσεως.

Σημειώνεται ότι ο έλεγχος των αριθμητικών σφαλμάτων, νοθεύσεως των εγγραφών, αποκαταστάσεως της ορθότητας του λογαριασμού κ.λ.π. θεωρείται σήμερα ως δευτερεύων σκοπός της Ελεγκτικής. Το έργο των ελεγκτών και μάλιστα των ανεξάρτητων ελεγκτών προσανατολίζεται κυρίως ως προς την έκφραση ή γνώμη ή κρίσεως πάνω στις οικονομικές



καταστασεις που έλεγξαν. Έτσι, δικαιολογείται και το περιεχόμενο του ορισμού της έννοιας του ελέγχου.

Υποκείμενο του ελέγχου είναι ο ελεγκτής, δηλαδή το πρόσωπο εκείνο που έχει τα προσόντα να διενεργεί έλεγχο. Ο ελεγκτής αυτός μπορεί να είναι εσωτερικός, δηλαδή να έχει υπαλληλική εξάρτηση από την επιχείρηση ή να είναι εξωτερικός, δηλαδή ανεξάρτητος και αδέσμευτος έναντι της επιχειρήσεως και των φορέων αυτής.

Τα διάφορα είδη ελέγχων, που απαντώνται, κατατάσσονται αναλόγως<sup>11</sup> :

- Του περιεχομένου τους: σε γενικούς και ειδικούς.
- Της διάρκειάς τους: σε μόνιμους και περιπτωσιακούς.
- Του ελεγκτή: σε εσωτερικούς και εξωτερικούς.
- Του προορισμού τους: σε προληπτικούς και κατασταλτικούς κ.λ.π..

Τα κριτήρια κατατάξεως του ελέγχου σε κατηγορίες και είδη, όπως προαναφέρθηκαν πολλές φορές συμβαδίζουν, όπως π.χ. ο εσωτερικός έλεγχος μπορεί να είναι μόνιμος, όπως, κατά κανόνα, είναι και ο εξωτερικός έλεγχος για τις μεγάλες επιχειρήσεις. Επίσης, ο εσωτερικός έλεγχος είναι κατά κανόνα προληπτικός, ενώ ο εξωτερικός κατασταλτικός. Επιβάλλονται διάφοροι τρόποι ελέγχου αναλόγως :

- Των επιδιωκομένων αποτελεσμάτων από τον έλεγχο
- Της νομικής μορφής της οικονομικής μονάδας.
- Της ιδιότητας αυτών που ζητούν τον έλεγχο.
- Του αντικειμένου της ελεγχόμενης οικονομικής μονάδας.
- Του αριθμού των εκμεταλλεύσεων της οικονομικής μονάδας.
- Της ιδιότητας των προσώπων στα οποία έχει ανατεθεί ο ημερήσιος έλεγχος.

Πρέπει να σημειώσουμε ότι ο φορολογικός έλεγχος διαφέρει του διαχειριστικού ελέγχου, γιατί ο διαχειριστικός έλεγχος σκοπεί να εξακριβώσει το πραγματικό αποτέλεσμα και αν τηρήθηκαν οι νόμοι, το καταστατικό κ.λ.π. Βέβαια και οι δύο χρησιμοποιούν τα ίδια μέσα, δηλαδή βιβλία και στοιχεία.

## **5.2 Εξωτερικός έλεγχος**

Εξωτερικός έλεγχος είναι αυτός που διενεργείται από ειδικούς επαγγελματίες με ανεπίληπτο ήθος και ακέραιο χαρακτήρα, άρτια

---

<sup>11</sup> Γενικός οδηγός προγράμματος ελέγχου 1988 σελ. 52

επιστημονική κατάρτιση καθώς και ειδική πείρα, χωρίς να έχουν καμία υποβλητική σχέση ή εξάρτηση με την ελεγχόμενη επιχείρηση.

Το αντικείμενο του εξωτερικού ελέγχου είναι, κατά κύριο λόγο, οι οικονομικές καταστάσεις των επιχειρήσεων και ειδικότερα, η δυνατότητα να εκφράσει γνώμη ο ελεγκτής για τις οικονομικές καταστάσεις που συντάχθηκαν, σύμφωνα με τις γενικά αναγνωρισμένες λογιστικές αρχές. Η γνώμη του ελεγκτή βοηθά στην εδραίωση της αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων.

Με τις οικονομικές καταστάσεις η διοίκηση μίας επιχείρησης παρουσιάζει την οικονομική θέση της, τα αποτελέσματα της εκμεταλλεύσεως της, τη μεταβολή της οικονομικής θέσεως της κ.λ.π. Από την έκθεση του ελεγκτή προκύπτει, αν αυτές οι οικονομικές καταστάσεις, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα παραδεκτά πρότυπα. Πριν όμως εκφρασει γνώμη ο ελεγκτής πρέπει να θεμελιώσει αυτή σε αποδεικτικά στοιχεία, που προκύπτουν κατά ένα μέρος από τα λογιστικά βιβλία, αλλά ο ελεγκτής αναζητά τέτοια αποδεικτικά στοιχεία και έξω από την επιχείρηση. Το αποδεικτικό αυτό υλικό πρέπει να είναι επαρκές και κατάλληλο. Τα σημαντικότερα είδη αποδεικτικών στοιχείων για τον εξωτερικό ελεγκτή είναι:

- Εσωτερικός έλεγχος.
- Προφορικά αποδεικτικά στοιχεία.
- Εγγραφα αποδεικτικά στοιχεία.
- Λογιστικά κατάστοιχα.
- Υπολογιστικές εργασίες.
- Φυσικά αποδεικτικά στοιχεία.
- Αριθμοδείκτες και συγκρίσεις.
- Αποδεικτικά στοιχεία από εμπειρογνώμονες.

Από τότε που οι επιχειρήσεις αρχίζουν να παίρνουν μεγάλες διαστάσεις, ο μοναδικός πρακτικός τρόπος να συγκεντρωθεί το απαραίτητο αποδεικτικό υλικό ήταν η προσφυγή σε δειγματοληπτικές μεθόδους. Οι δειγματοληπτικές μέθοδοι είναι ένας από τους βασικούς λόγους για τους οποίους οι εκθέσεις των ελεγκτών θεωρούνται ως έκφραση γνώμης, παρά ως κατηγορηματική πιστοποίηση.

Σημειώνεται ότι ο εξωτερικός ελεγκτής δεν έχει πρακτικούς τρόπους να περιορίσει τη χρήση των οικονομικών καταστάσεων, για τις οποίες έχει εκφράσει τη γνώμη του. Ετσι, έχουν καθιερωθεί οι οικονομικές καταστάσεις γενικής χρήσεως, κατά κάποιο τρόπο, χωρίς να αποκλείεται η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων για ειδικούς σκοπούς. Για τον λόγο αυτό και οι εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης δεν υπόκεινται σε ειδικές ρυθμίσεις ελέγχου, αλλά ελέγχονται κατά τα πρότυπα των άλλων εμπορικών εταιριών.

Ο έλεγχος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων των ανωνύμων εταιρειών προβλεπόταν ανέκαθεν από τη Ελληνική νομοθεσία για τις

εταιρείες αυτές. Η σύσταση του Σώματος Ορκωτών Λογιστών το 1955 και η συστηματική εργασία των μελών του έδωσαν περιεχόμενο στον έλεγχο των ανωνύμων εταιρειών και τον κατέστησαν θεσμό από μία απλή τυπική και άνευ σημασίας πράξη. Έτσι, σήμερα και μετά τις κατάλληλες προσαρμογές στη σχετική νομοθεσία, για την προσαρμογή της προς τις Οδηγίες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ο έλεγχος κατέστη υποχρεωτικός σε ικανό αριθμό ανωνύμων εταιρειών και εταιρειών περιορισμένης ευθύνης.

Στο σημείο αυτό πρέπει να υπογραμμιστεί ότι ο εξωτερικός ελεγκτής υποχρεώνεται να ακολουθήσει και να εφαρμόσει τις σχετικές με την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων διατάξεις της προαναφερόμενης νομοθεσίας.

Στην ανάλυση αυτή οι διαδικασίες ελέγχου τροποποιήθηκαν κατά το μέτρο του δυνατού προκειμένου να γίνουν κατανοητές ακριβώς οι ελεγκτικές διαδικασίες που ακολουθούνται στον εξωτερικό έλεγχο των εταιριών χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### **5.3 Προκαταρκτικές και τελικές ελεγκτικές διαδικασίες**

Ο εξωτερικός ελεγκτής αφού αποδεχθεί το διορισμό του, ενδιαφέρεται να πληροφορηθεί, λεπτομερέστερα, σχετικά με τα εξής:

- Τη νομική μορφή της ειαχειρήσεως (καταστατικά, εταιρικές συμβάσεις κ.λ.π.)
- Τη διοικητική διάρθρωση αυτής (οργανόγραμμα κ.λ.π.).<sup>3</sup>
- Την Οικονομική της συγκρότηση (Οικονομικές καταστάσεις προηγούμενων ετών κ.λ.π.).

Στις προπαρασκευαστικές ελεγκτικές διαδικασίες εντάσσεται και η επιτόπια επίσκεψη στους τόπους παραγωγής και εκμεταλλεύσεως της επιχειρήσεως.

Ιδιαίτερη σημασία αποδίδει ο ελεγκτής στη λογιστική οργάνωση της επιχειρήσεως και αναλυτικότερα πρέπει:

- Να συμβουλευτεί το Λογιστικό Σχέδιο που ακολουθεί η επιχείρηση.
- Να επισκοπεί τόσο τα συγκεντρωτικά όσο και τα αναλυτικά βιβλία.
- Να πληροφορείται για το έργο και τις αρμοδιότητες κάθε υπαλλήλου.
- Να πληροφορείται για την ταχύτητα ροής των πληροφοριών προς το Λογιστήριο.

Είναι απαραίτητο, με τις κρατούσες σήμερα συνθήκες, να στρέφεται η προσοχή του Ελεγκτή και προς τον τρόπο προγραμματισμού του ηλεκτρονικού υπολογιστή και την επεξεργασία των δεδομένων από αυτόν.

Επίσης, πρέπει να υπάρχει μία πλήρης διευκρίνιση ως προς το πρόσωπο του ελεγκτή και κατανόηση του σκοπού του ελέγχου από αυτόν, μέσα στο πλαίσιο της σχετικής εντολής.

Ως προς την εντολή του ελέγχου και την αποδοχή της, είναι αναγκαίο να γίνει επισκόπηση της εργασίας, που πρέπει να εκτελεσθεί, της συγκριτικής εξέτασης των διαφόρων οικονομικών μεγεθών και αριθμοδεικτών, όπως και της έρευνας της βασικής λογιστικής πολιτικής που ακολουθεί η επιχείρηση και της επισκόπησης των λογιστικών διαδικασιών που εφαρμόζει.

Κατά την διάρκεια των προκαταρκτικών ελεγκτικών διαδικασιών, οι απαντήσεις σε ένα γενικής φύσεως ερωτηματολόγιο πρέπει να απασχολήσουν τον εξωτερικό ελεγκτή. Αναλυτικότερα:

- Τα τηρούμενα λογιστικά βιβλία είναι αυτά που προβλέπονται από το νόμο; Είναι επαρκή; Ενημερώνονται κανονικά και εμπρόθεσμα; Συντάσσονται τα απαραίτητα ισοζύγια και γίνονται, οι κατάλληλες λογιστικές συμφωνίες ;
- Το λογιστήριο έχει επαρκές προσωπικό, ποιοτικά και ποσοτικά; Είναι ανεξάρτητο από άλλες υπηρεσίες όπως π.χ. τμήμα αγορών ή προμηθειών, ταμείου, διοικητικών υπηρεσιών κ.λ.π.;
- Το προσωπικό λαμβάνει κατ' έτος τις άδειες του κανονικά ; Τηρείται σχετικό βιβλίο; Η αναπλήρωση των αδειούχων είναι κανονική ;
- Υπάρχει σαφής διαχωρισμός ευθυνών και αρμοδιοτήτων μεταξύ των στελεχών και του προσωπικού.
- Υπάρχουν συγγενείς υπάλληλοι σε θέσεις που μπορεί να δημιουργήσουν προβλήματα διαχειριστικής κ.λ.π. φύσεως.
- Υπάρχει κατάλληλο σύστημα οικονομικής αναφοράς στη Διοίκηση;
- Υπάρχει τμήμα εσωτερικού ελέγχου ; λειτουργεί αποδοτικά ; καλύπτει τις ανάγκες για την επιχείρηση ;
- Τα πορίσματα του εσωτερικού ελέγχου εκτίθενται γραπτώς προς τη διοίκηση ; Λαμβάνονται μέτρα ; Γνωστοποιούνται αυτά στον εξωτερικό ελεγκτή ;

## 5.4 Έλεγχος Ισολογισμού τέλους χρήσεως

### Λογαριασμοί Ενεργητικού

#### 5.4.1 Οφειλόμενο Κεφάλαιο

Ο λογαριασμός περιλαμβάνει το οφειλόμενο κεφάλαιο δηλαδή αυτό το οποίο δεν έχει κληθεί να καταβληθεί και αυτό το οποίο έχει κληθεί να καταβληθεί μετά το τέλος της επόμενης του Ισολογισμού χρήσεως.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες<sup>12</sup>**

- Ζητήστε το ισχύον Καταστατικό της εταιρίας. Ο Νομικός Σύμβουλος να επιβεβαιώσει γραπτώς ότι το πιο προτότυπο καταστατικό είναι το ισχύον. Η επιβεβαίωση αυτή δεν χρειάζεται, αν έχετε βεβαιωθεί ότι είναι το ισχύον καταστατικό.
- Ελέγξτε αν το οφειλόμενο κεφάλαιο είναι μέρος του αρχικού κατά το Καταστατικό Κεφαλαίου ή αν προέρχεται από αύξηση κεφαλαίου. Στην τελευταία περίπτωση ζητήστε το πρακτικό της Γενικής Συνελεύσεως που αποφάσισε την αύξηση αλλά και τον τρόπο καταβολής του κεφαλαίου. Βεβαιωθείτε ότι έχουν τηρηθεί όλες οι νόμιμες διαδικασίες για την αύξηση του κεφαλαίου, όπως και για το σύννομο της αυξήσεως.
- Βεβαιωθείτε ότι έχουν τηρηθεί οι προθεσμίες καταβολής του κεφαλαίου αλλά και για την καταβολή αυτού. Ζητήστε τα απαραίτητα παραστατικά και αποδεικτικά στοιχεία της καταβολής.
- Ελέγξτε την ορθή απεικόνιση του οφειλομένου κεφαλαίου.

#### 5.4.2 Έξοδα εγκαταστάσεως

Ο λογαριασμός αυτός περιλαμβάνει σε 4 κατηγορίες έξοδα αποσβεστέα σε περισσότερες από μία χρήσεις.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Ελέγξτε το περιεχόμενο των λογαριασμών που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω θέση, αν είναι σύμφωνο με το Ε.Γ.Λ.Σ. Ζητήστε και ελέγξτε τα δικαιολογητικά στοιχεία για τις κατά τη χρήση μεταβολές των εξόδων. Αν είναι πάρα πολλές, περιοριστείτε σε ένα επαρκές δείγμα.
- Ελέγξτε τη μέθοδο και το συντελεστή αποσβέσεως των εξόδων και το ομοίομορφο προς την προηγούμενη χρήση. Κρατήστε επαρκείς σημειώσεις για

---

<sup>12</sup> <<Ελεγκτική>> 1995 σελ.186

τυχόν μεταβολές από χρήση σε χρήση και τις επιπτώσεις αυτών στα οικονομικά μεγέθη της ελεγχόμενης.

- Ελέγξτε αν παρέχονται στο προσάρτημα οι κατά νόμο συμπληρωματικές για τα έξοδα εγκαταστάσεως πληροφορίες.
- Προσέξτε αν τηρούνται οι διατάξεις του νόμου ως προς τη διανομή των κερδών, εάν υπάρχουν αναπόσβεστα έξοδα εγκαταστάσεως.
- Πληροφορηθείτε αν υπάρχουν διαφορές του φορολογικού ελέγχου πάνω στα έξοδα εγκαταστάσεως και λάβετε αυτές υπόψη σας για την ελεγχόμενη από εσάς χρήση. Τις πληροφορίες μπορείτε να αντλήσετε από εκθέσεις φορολογικού ελέγχου, φύλλα ελέγχου της Δ.Ο.Υ. ή άλλες τυχόν ειδοποιήσεις, αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων.

### **5.4.3 Ασώματες ακινητοποιήσεις**

Ο λογαριασμός περιλαμβάνει τα άυλα περιουσιακά στοιχεία, σε πέντε κατηγορίες τα οποία αποκτούνται από την οικονομική μονάδα με σκοπό να χρησιμοποιούνται παραγωγικά για χρόνο μεγαλύτερο του έτους. Στο λογαριασμό αυτό περιλαμβάνονται και οι προκαταβολές που δίνονται για την απόκτηση αυτών.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Καταρτίστε πίνακα κατά πρωτοβάθμιο λογαριασμό στον οποίο να απεικονίζονται τα υπόλοιπα ενάρξεως των λογαριασμών (επιβεβαίωση και από τα φύλλα ελέγχου της προηγούμενης χρήσεως), τις αυξήσεις και τις μειώσεις των λογαριασμών, τα υπόλοιπα λήξεως, όπως επίσης και πλήρη ανάλυση των αποσβέσεων της χρήσεως και των σωρευμένων αποσβέσεων.
- Ζητήστε να ελέγξετε τα δικαιολογητικά στοιχεία των αυξήσεων ή μειώσεων των προαναφερομένων λογαριασμών. Αν ο αριθμός των περιπτώσεων είναι πολύ μεγάλος περιοριστείτε σε ένα επαρκές δείγμα. Για τις μεταβολές των ασώματων ακινητοποιήσεων ζητήστε τις σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. ή των αρμοδίως από αυτό ή το καταστατικό εξουσιοδοτημένων οργάνων.
- Ελέγξτε μέθοδο, συντελεστή αποσβέσεως και την ομοιομορφία προς την προηγούμενη χρήση.
- Κατά τους προαναφερόμενους ελέγχους να εξετάζεται αν το περιεχόμενο των λογαριασμών είναι σύμφωνο με τις σχετικές διατάξεις του Ε.Γ.Λ.Σ.
- Ελέγξτε αν παρέχονται στο προσάρτημα οι κατά νόμο πληροφορίες ανάλυσης και επεξηγήσεις ως προς τις ασώματες ακινητοποιήσεις.
- Προσέξτε αν κατά τη διανομή κερδών τηρούνται οι διατάξεις του νόμου ως προς τυχόν αναπόσβεστο τμήμα εξόδων ερευνών και άλλων παρόμοιων κονδυλίων.

#### **5.4.4 Ενσώματες ακινητοποιήσεις**

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις της ελεγχόμενης όπως και οι προκαταβολές αποκτήσεως αυτών περιλαμβάνονται σε αυτή τη θέση του Ισολογισμού σε 7 κατηγορίες.

##### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Καταρτίστε πίνακα κατά πρωτοβάθμιο λογαριασμό στον οποίο να απεικονίζονται τα υπόλοιπα ενάρξεως αυτών, τις αυξήσεις και τις μειώσεις των λογαριασμών και τα υπόλοιπα λήξεως αυτών όπως επίσης και τις σωρευμένες και ετήσιες αποσβέσεις.
- Προβείτε στην κατάρτιση επί μέρους πινάκων, όταν οι μεταβολές ενός λογαριασμού το επιβάλλουν, ώστε να μπορέσετε να ελέγξετε καλλίτερα τις μεταβολές (αυξήσεις και μειώσεις). Συμφωνείστε και τα δεδομένα αυτών των πινάκων λογιστικώς.
- Ζητήστε να ελέγξετε τα δικαιολογητικά στοιχεία των αυξήσεων και μειώσεων. Αν ο αριθμός των αυξομειώσεων είναι πολύ μεγάλος περιοριστείτε σε ένα επαρκές δείγμα. Κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών ζητήστε τις σχετικές αποφάσεις του Δ.Σ. ή των αρμοδίων οργάνων που έχουν εξουσιοδοτηθεί για να εγκρίνουν τέτοιες μεταβολές. Ελέγξτε επίσης και τις διαδικασίες προμηθείας ή πωλήσεως στοιχείων του παγίου ενεργητικού και κυρίως αν έχουν τηρηθεί εσωτερικοί κανονισμοί ή άλλες διατάξεις του καταστατικού ή αποφάσεις του Δ.Σ. ή άλλων αρμοδίων οργάνων.
- Κατά τον έλεγχο των δικαιολογητικών στοιχείων προσέξτε και το περιεχόμενο των λογαριασμών, αν είναι σύμφωνο με το νόμο. Επίσης ελέγξτε την ορθή ενημέρωση του μητρώου. Βεβαιωθείτε ότι το μητρώο τηρείται κατά τρόπο που παρέχει τις πληροφορίες που απαιτεί το Ε.Γ.Λ.Σ.
- Προσέξτε μήπως δαπάνες επισκευών και συντηρήσεως καταχωρούνται στους λογαριασμούς των ακινητοποιήσεων.
- Η υπαγωγή της ελεγχόμενης στις ευεργετικές διατάξεις αναπτυξιακών νόμων συνεπάγεται ορισμένες υποχρεώσεις ως προς την απεικόνιση των επενδύσεων, τη φορολογική μεταχείριση αυτών κ.λ.π. Προσέξτε, αν τηρούνται από την ελεγχόμενη οι εκ της νομοθεσίας αυτής υποχρεώσεις της.
- Προβείτε σε έλεγχο της μεθόδου και των συντελεστών αποσβέσεων, όπως και των σχετικών υπολογισμών και λογιστικών καταχωρήσεων. Προσέξτε για την ομοιομορφία με την προηγούμενη χρήση.
- Ως προς τα μεταφορικά μέσα ζητήστε να πληροφορηθείτε που χρησιμοποιούνται και συσχετίστε τα στοιχεία της ταυτότητας αυτών για τις δαπάνες συντηρήσεως, καυσίμων, επισκευών και τελών κυκλοφορίας.
- Ιδιαίτερη προσοχή για τις εκποιήσεις ή αχρηστεύσεις πάγιων στοιχείων.

Προσοχή για τον τρόπο υπολογισμού του αποτελέσματος και τις σχετικές διαδικασίες.

➤ Προσέξτε για τους λογιστικούς χειρισμούς του ΦΠΑ των παγίων στοιχείων. Προβείτε στον αναγκαίο έλεγχο.

#### **5.4.5 Συμμετοχές και άλλες μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις**

Ο λογαριασμός αυτός περιλαμβάνει σε 7 κατηγορίες τις κάθε είδους συμμετοχές της ελεγχόμενης σε άλλες οικονομικές μονάδες, τους τίτλους με χαρακτήρα ακινητοποιήσεων και τις κάθε είδους μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

➤ Κατάρτιστε πίνακα κατά κατηγορία και είδος χρεωγράφων (αξία προηγ. Χρήσεως - Προσθήκες - Διαγραφές - Νέα υπόλοιπα).

➤ Προβείτε στις δέουσες λογιστικές συμφωνίες (Αναλυτικά Καθολικά, Γεν. Καθολικό αντίστοιχα ισοζύγια, Μητρώο).

➤ Συνέχεια του πίνακα ή ιδιαίτερος για τις πρόσδοτους αυτών. (Προσοχή αυτοτέλεια χρήσεων - έλεγχος δικαιολογητικών και λογιστικοποίησης των προσόδων - παρακρατούμενοι φόροι).

➤ Έλεγχος προσθηκών βάσει δικαιολογητικών - Έγκριση Δ.Σ. ή αρμοδίων.

➤ Έλεγχος διαγραφών βάσει δικαιολογητικών - Έγκριση Δ.Σ. ή αρμοδίων. (Προσοχή κόστος - κέρδος ή ζημία - πρόσδοτοι προσθηκών ή διαγραφών)

➤ Απαραίτητη η επαλήθευση: Καταμέτρηση ή αλληλογραφία με Τράπεζα κ.λ.π.

➤ Προσέξτε την αποτίμηση (Σύννομη - Εκτίμηση εσωτερικής λογιστικής αξίας). Προσοχή στις σχετικές φορολογικές διατάξεις.

➤ Για τις μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατάρτιση αναλυτικού πίνακα με τα υπόλοιπα ενάρξεως, αυξομειώσεις της χρήσεως και υπόλοιπα λήξεως

➤ Ελέγξτε αν υπάρχουν οι απαραίτητες εγκρίσεις για τις χορηγούμενες μακροπρόθεσμες πιστώσεις ή δάνεια και ζητήστε αν καταρτίζονται σχετικά συμφωνητικά ή αν υπάρχουν όροι χορηγήσεως αυτών (επιτόκια, χρόνος και τρόπος εξοφλήσεως).

➤ Ελέγξτε τα δικαιολογητικά για τις κατά τη χρήση μειώσεις των μακροπροθέσμων χορηγήσεων.



➤ Προσέξτε μήπως υπάρχουν κίνδυνοι επισφαλειών ή απωλειών από τις προαναφερόμενες απαιτήσεις.

➤ Ελέγξτε ποιες μακροπρόθεσμες πιστώσεις ή δάνεια έχουν χορηγηθεί σε εξαρτημένες, μητρικές ή συγγενείς κατά Ν 2190 επιχειρήσεις. Κρατήστε σημειώσεις.

#### **5.4.6 Αποθέματα**

Στο λογαριασμό αυτό περιλαμβάνονται κατά κατηγορίες τα αποθέματα της ελεγχόμενης και οι τυχόν προκαταβολές για την απόκτησή τους.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

➤ Καταρτίστε πίνακα αποθεμάτων (ποσότητες - αξία) (παρούσης - παρελθούσης χρήσεως).

➤ Προβείτε στις δέουσες λογιστικές συμφωνίες (Αναλυτικά Καθολικά, Γεν. Καθολικό αντίστοιχα ισοζύγια, βιβλία αποθηκών).

➤ Εφόσον υπάρχει ανάγκη για τον αναλυτικότερο έλεγχο προβείτε σε περαιτέρω αναλύσεις αποθεμάτων - συμφωνία με βιβλίο απογραφών.

➤ Ζητήστε τα απογραφικά δελτία και προβείτε σε παραβολές και επαληθεύσεις με το βιβλίο απογραφών. Προσοχή στα ελλείματα, πλεονάσματα και την έγκριση της λογιστικής τακτοποίησης αυτών. Προβείτε σε σχόλια.

➤ Εξετάστε αν υπάρχουν νομικά βάρη (ενέχυρα κ.λ.π.) - Βεβαιωθείτε σχετικά.

➤ Προβείτε σε έλεγχο της αποτιμήσεως.

➤ Λάβετε επιστολή της ελεγχόμενης για εις απογραφές την ύπαρξη των απόθεμάτων, τα τυχόν απαξιωμένα ή άχρηστα και τη λογιστική αντιμετώπιση αυτών - Σχόλια.

➤ Προσοχή για παλαιά αποθέματα ακίνητα, υπεραποθεματοποιήσεις, αποθέματα στα χέρια τρίτων, αποθηκών, ψυγείων, τελωνείων κ.λ.π. - Σχετική επαλήθευση.

➤ Προσοχή για αποθέματα στα χέρια της ελεγχόμενης, αλλά κυριότητας τρίτων.

#### **5.4.7 Απαιτήσεις**

Στο λογαριασμό αυτό περιλαμβάνονται οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις της ελεγχόμενης.

##### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Συνοπτική κίνηση λογαριασμού - «Πελάτες» - Λογιστικές συμφωνίες(Αναλ. Καθολικά, Γεν. Καθολικό, αντίστοιχα ισοζύγια), Βιβλίο Απογραφών παρελθούσης χρήσεως.
- Επισκόπηση λογαριασμών πελατών, παλαιότητα υπολοίπων, επισφαλείς και ανεπίδεκτες εισπράξεως - Επάρκεια προβλέψεων για πιθανές απώλειες.
- Συσχέτιση λογ/σμών πελατών με πωλήσεις, Φ.Π.Α. Επιλογή δείγματος για επαλήθευση υπολοίπων με αλληλογραφία - Κατάρτιση σχετικού πίνακα - Διαφορές - αιτιολόγηση διαφορών - διαπιστώσεις.
- Επισκοπήσατε λογαριασμούς πελατών νέας χρήσεως για διαπίστωση ομαλής ρευστοποιήσεως υπολοίπων ελεγχόμενης χρήσεως.
- Πως παρακολουθούνται οι απαιτήσεις που έχουν διαγραφεί και αν διασφαλίζεται ο διαχειριστικός έλεγχός τους.
- Απεικόνιση λογ/σμών πελατών στον Ισολογισμό.
- Συνοπτική, κατά περίπτωση, ανάλυση του λογαριασμού Γραμμάτια Εισπρακτέα - Λογιστικές συμφωνίες.
- Βιβλίο Γραμματίων, συμφωνία αλήκτων μη εισπραχθέντων. Βιβλίο απογραφών.
- Επαλήθευση Γραμματίων με καταμέτρηση ή αλληλογραφία ή εκκαθαρίσεις Τραπεζών κ.λ.π.
- Συσχέτιση Γραμματίων με λογαριασμούς πελατών έρευνα προελεύσεώς τους.
- Παρακολουθούνται λογιστικώς και επαρκώς τα ενεχυρασμένα, προεξοφλημένα ή μεταβιβασθέντα Γραμμάτια - Σχετικός έλεγχος.
- Υπάρχουν καθυστερήσεις ή διαμαρτυρήσεις Γραμματίων - ύψος αυτών - εμφάνιση στον Ισολογισμό.
- Έλεγχος εισπράξεων νέας χρήσεως, για διαπίστωση ομαλής ρευστοποιήσεως των, μετά το τέλος της χρήσεως, ληγόντων Γραμματίων

όσον αφορά τους λοιπούς χρεωστικούς λογαριασμούς.

- Παλαιότητα και ρευστότητα υπολοίπων των χρεωστικών λογαριασμών.
- Προσοχή κατά τον έλεγχο για λογαριασμούς δανείων, οφειλών μελών Δ.Σ., Δ/ντών και μετόχων κ.λ.π. μεταξύ των χρεωστικών λογαριασμών.
- Έρευνα για ύπαρξη μεταξύ των χρεωστικών λογαριασμών προκαταβολών παγίων, μακροπροθέσμων απαιτήσεων ή άλλης φύσεως λογαριασμών διαχωρισμός για τη σύννομη απεικόνιση στον Ισολογισμό.
- Επιλογή δείγματος για έλεγχο χρεωστικών λογαριασμών με βάση τα δικαιολογητικά στοιχεία.
- Για τις απαιτήσεις σε ξένο νόμισμα προσέξτε τρόπο αποτιμήσεως όλων των απαιτήσεων και υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα - Αναλυτικές σημειώσεις.
- Σύννομο τρόπου αποτιμήσεως - παρατηρήσεις.
- Εξακριβώστε αν η επιχείρηση τηρεί τις συναλλαγματικές της υποχρεώσεις (Συμβατικές, εξαγωγικές, εισαγωγικές, ειδικών νόμων κ.λ.π.), κρατήστε επαρκείς και λεπτομερείς σημειώσεις για περαιτέρω έρευνα.
- Γενικά κατά τον έλεγχο των χρεωστικών λογαριασμών των απαιτήσεων να εξετάζεται μήπως υπάρχουν χρεωστικά υπόλοιπα λογαριασμών εκτός συναλλαγών της ελεγχόμενης, γιατί στις περιπτώσεις αυτές δημιουργούνται φορολογικές αμφισβητήσεις.

#### **5.4.8 Χρεόγραφα**

Τα απεικονιζόμενα στο λογαριασμό χρεόγραφα περιλαμβάνονται στο τίτλο αυτό του Ισολογισμού διακρινόμενα σε 4 κατηγορίες. Τυχόν οφειλόμενες δόσεις χρεωγράφων εμφανίζονται αφαιρετικά από το άθροισμα των κονδυλίων των 4 κατηγοριών.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

Εφαρμόζονται, κατ'αναλογία, όσα μακροπρόθεσμες χρηματοοικονομικές απαιτήσεις.

#### **5.4.9 Διαθέσιμα**

Στις κατηγορίες του ανωτέρω τίτλου περιλαμβάνονται τα χρηματικά διαθέσιμα του λογαριασμού 38<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Χρηματοδοτική μίσθωση (Financial Leasing) 1988 σελ.163

## **Ελεγκτικές διαδικασίες**

Ως προς τις καταμετρήσεις του «Ταμείου» και των «Ταμείων» εφαρμόζονται οι ελεγκτικές διαδικασίες που προβλέπονται στον «ενδιάμεσο έλεγχο».

Πάντως, για τα υπόλοιπα τέλους χρήσεως του «Ταμείου», αν δεν έχει γίνει καταμέτρηση εξετάστε αν συντάσσονται πρακτικά καταμετρήσεων από προϊσταμένους του Ταμεία ή άλλα αρμόδια όργανα. Αναζητήστε τα πρακτικά αυτά. Προσέξτε αν την τελευταία εργάσιμη ημέρα του έτους έχουν παρουσιαστεί εισπράξεις ή πληρωμές ιδιαιτέρως μεγάλων ποσών.

Ως προς τους λογαριασμούς καταθέσεων στις Τράπεζες προβείτε στα ακόλουθα:

- Καταρτίστε πίνακα καταθέσεων στις Τράπεζες ή και σε άλλα πιστωτικά ιδρύματα (Υπολ. Ενάρξεως, χρέωση, πίστωση, υπολ. Λήξεως, υπόλοιπο EXTRAIT, υπόλοιπο επιστολής, διαφορές).
- Προβείτε στις δέουσες λογιστικές συμφωνίες (αναλ.καθολικά, Γεν. καθολικό, αντίστοιχα ισοζύγια, βιβλίο απογραφών).
- Προσοχή για λογαριασμούς που άνοιξαν και έκλεισαν μέσα στη χρήση. Εξετάστε τους λόγους και ελέγξτε τον υπολογισμό και τη λογιστικοποίηση των τόκων από τους λογαριασμούς αυτούς.
- Βεβαιωθείτε ότι γίνεται τακτική συμφωνία με τα EXTRAIT και αντιπαραβάλατε δειγματοληπτικά εγγραφές λογαριασμού - EXTRAIT (δείγμα χρονικό).
- Προσέξτε τον εκτοκισμό των λογαριασμών και συσχετίστε με τους λογαριασμούς εσόδων.
- Αλληλογραφία επαληθεύσεως υπολοίπων, κατά τα γνωστά.

### **5.4.10 Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού**

Τα κονδύλια των τριών κατηγοριών που απεικονίζονται στους μεταβατικούς λογαριασμούς ενεργητικού προέρχονται από τους ακόλουθους λογαριασμούς 3600, 3601 και τους υπολοίπους λογαριασμούς του 36.

## **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Προσέξτε τους λόγους για τους οποίους οι λογαριασμοί αυτοί παρουσιάζουν χρεωστικά υπόλοιπα. Οι λογαριασμοί αυτοί λειτουργούν μόνο στο τέλος της χρήσεως, όπως ορίζει και το Ε.Γ.Λ.Σ.
- Επαληθεύστε την ακρίβεια των κονδυλίων που έχουν καταχωρηθεί στους λογαριασμούς καθ'όσον επηρεάζονται αντίστοιχα οι λογαριασμοί των εσόδων και εξόδων της χρήσεως.

- Βεβαιωθείτε για την ορθή λογιστική τακτοποίηση των υπολοίπων των λογαριασμών αυτών της προηγούμενης χρήσεως κατά την παρούσα χρήση.

## **Λογαριασμοί Παθητικού**

### **5.4.11 Ίδια κεφάλαια**

Τα Ίδια κεφάλαια αποτελούνται από τους λογαριασμούς, Κεφάλαιο - Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο - Διαφορές αναπροσαρμογής - Αποθεματικά κεφάλαια - Αποτελέσματα εις νέο - Ποσά προορισμένα για αύξηση κεφαλαίου.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Προσέξτε για το σύννομο ύψος του κεφαλαίου και των μετοχών καταβλημένο και μη κεφάλαιο.
- Ζητήστε το Βιβλίο μετόχων και μετοχών για τις ονομαστικές μετοχές - Ελέγξτε συμφωνία και ενημέρωση του.
- Μελετήστε τις διατάξεις του καταστατικού που είναι σχετικές με το μετοχικό Κεφάλαιο.
- Καταρτίστε πίνακα των αποθεματικών (υπολ. Ενάρξεως - αύξηση μείωση -Υπόλοιπο λήξεως).
- Προβείτε σε λογιστικές συμφωνίες.
- Προσέξτε για το σύννομο του σχηματισμού των αποθεματικών (N 2190, Καταστατικό, Φορολογικοί και αναπτυξιακοί νόμοι) - Ορθή απεικόνιση στον Ισολογισμό.
- Ελέγξτε λογαριασμό μερίσματα, μερισματαποδείξεις, φόροι παρακρατούμενοι, παλαιότητα μερισμάτων, παραγραφή μερισμάτων.

### **5.4.12 Προβλέψεις για κινδύνους και εξόδα**

Οι προβλέψεις για κάλυψη εξόδων και ζημιών από κινδύνους καταχωρούνται στους λογαριασμούς 4400, 4409, 4412 - 4499 και απεικονίζονται σε δύο κατηγορίες στην ανωτέρω θέση του Ισολογισμού.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Καταρτίστε πίνακα προβλέψεων (όπως και για τα αποθεματικά).

- Προβείτε στις δέουσες λογιστικές συμφωνίες.
- Εξετάστε την αιτιολογία και το σύννομο σχηματισμού κάθε προβλέψεως αλλά και την επάρκειά της, τις φορολογικές συνέπειες και την απεικόνιση στον Ισολογισμό.

### **5.4.13 Υποχρεώσεις**

#### **5.4.13.1 Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**

Περιλαμβάνονται κατά κατηγορίες οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της οικονομικής μονάδας, δηλαδή οι υποχρεώσεις εκείνες οι οποίες λήγουν μετά τη λήξη της επόμενης του Ισολογισμού χρήσεως.

Τυχόν μη δουλευμένοι τόκοι γραμματίων πληρωτέων μακροπρόθεσμης λήξεως εμφανίζονται αφαιρετικά Στην κατηγορία «Τράπεζες λογαριασμοί μακροπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων με εγγύηση γραμματίων εισπρακτέων» εμφανίζονται οι υποχρεώσεις της οικονομικής μονάδας προς Τράπεζες, οι οποίες αντιστοιχούν στα προς εγγύησή τους γραμμάτια εισπρακτέα μακροπρόθεσμης λήξεως.

#### **5.4.13.2 Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις**

Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της οικονομικής μονάδας, δηλαδή οι υπόχρεώσεις εκείνες που λήγουν μέσα στην επόμενη του ισολογισμού χρήση. Τυχόν μη δουλευμένοι τόκοι γραμματίων πληρωτέας βραχυπρόθεσμης λήξεως εμφανίζονται αφαιρετικά.

Σε περίπτωση που ένα μέρος του λογαριασμού 52 διαχωρίζεται και εμφανίζεται στην κατηγορία «Τράπεζες λογαριασμοί μακροπρόθεσμων χρηματοδοτήσεων με εγγύηση γραμματίων εισπρακτέων» και στην κατηγορία «Τράπεζες λογαριασμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων» εμφανίζεται το υπόλοιπο του λογαριασμού 52.

### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Καταρτίστε πίνακα κινήσεως των λογαριασμών των προμηθευτών (συνοπτικός) - Προβείτε στις απαραίτητες λογιστικές συμφωνίες (αναλ. Καθολικό - Γεν. Καθολικό - αντίστοιχα Ισοζυγία) - Βιβλίο απογραφών.
- Καταρτίστε πίνακα επαληθεύσεως υπολοίπων λογαριασμών προμηθευτών με αλληλογραφία κρατήστε σημειώσεις για τις διαπιστώσεις από τις απαντήσεις που λάβατε ή όχι.
- Επισκόπηση λογαριασμών προμηθευτών για παλαιότητα και αιτία προελεύσεως (συναλλαγές επιχειρήσεως).

- Συσχέτιση λογαριασμών προμηθευτών (δείγμα) με λογαριασμούς Γραμμάτια πληρωτέα.
- Εξετάστε την τύχη υπολοίπων λήξεως χρήσεως λογαριασμών προμηθευτών εντός της επομένης (Εξόφληση κ.λ.π.).
- Διαχωρίστε τα χρεωστικά υπόλοιπα λογαριασμών, προμηθευτών και εξετάστε την αιτιολογία υπάρξεως τους.
- Έλεγχος λογαριασμών προμηθευτών (δείγμα) βάσει δικαιολογητικών συσχέτιση με λογαριασμούς αγορών, αποθηκών κ.λ.π.
- Προσέξτε για ύπαρξη συμβάσεων προμηθειών, μελετήστε και διαπιστώστε ότι εφαρμόζονται.
- Επίσης προσοχή για τυχόν κανονισμό προμηθειών - Μελέτη - Εφαρμογή - Διαπιστώσεις.
- Το πρόγραμμα ενδιάμεσου ελέγχου ημερολογίου αγορών κ.λ.π. εφαρμόζεται παράλληλα με το πρόγραμμα αυτό.
- Το σύστημα προμηθειών να μελετηθεί προσεκτικά για τυχόν αδύνατα διαχειριστικώς σημεία.

#### **5.4.13.3 Γραμμάτια Πληρωτέα**

##### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Καταρτίστε πίνακα συνοπτικής κίνησης των λογαριασμών. Προβείτε σε λογιστικές συμφωνίες, βιβλίο γραμματίων πληρωτέων, βιβλίο απογραφών.
- Εξετάστε (δειγματοληπτικά, αν είναι μεγάλος ο αριθμός ) την τύχη γραμματίων πληρωτέων εντός της επομένης χρήσεως.
- Συσχετίστε το ανωτέρω δείγμα των Γραμματίων Πληρωτέων με λογαριασμό Προμηθευτών, αγορών κ.λ.π.
- Διαχωρίστε Βραχυπρόθεσμα - Μακροπρόθεσμα - Προσοχή για μη δουλευμένους τόκους.
- Έλεγχος εξοφληθέντων Γραμματίων Πληρωτέων (δείγμα) βάσει δικαιολογητικών.

#### **5.4.13.4 Τραπεζικά δάνεια και πιστώσεις**

##### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Ζητήστε τις συμβάσεις δανείων, πιστώσεων κ.λ.π. Καταρτίστε σχετικό πίνακα κατά λογαριασμό, όπως ανωτέρω για τις καταθέσεις.
- Προβείτε στις απαραίτητες λογιστικές συμφωνίες, ως άνω.
- Εξετάστε τις παραχωρισμένες ασφάλειες δανείων, πιστώσεων κ.λ.π. Συσχετίστε αυτές με την επιστολή του Νομικού Συμβούλου - Σχετική σημείωση Ισολογισμού - Προσάρτημα.
- Προσοχή στον έλεγχο του εκτοκισμού, εξετάστε την ορθή χρέωση στους λογ/σμούς εξόδων προσέξτε για τόκους κατασκευαστικής περιόδου.

#### **5.4.13.5 Διαχωρισμός μακροπρόθεσμων – βραχυπρόθεσμων**

##### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Αλληλογραφία επαληθεύσεως δανείων, πιστώσεων κ.λ.π., εκτός από EXTRAIT, τοκοχρεωλυτικοί πίνακες κ.τ.λ.
- Για τα λοιπά, πλήν τραπεζικών, δάνεια, ανάλογη εφαρμογή των ανωτέρω με ιδιαίτερη προσοχή για υποχρεώσεις παρακρατήσεως φόρου - χαρρτόσημου τόκων κ.λ.π. (ή Φ.Π.Α.).

#### **5.4.13.6 Ασφαλιστικά Ταμεία και Δημόσιο**

##### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Καταρτίστε αναλυτικό πίνακα των ανωτέρω υποχρεώσεων και προβείτε στις απαραίτητες λογιστικές συμφωνίες.
- Εξετάστε την τύχη των υπολοίπων των λογαριασμών των υποχρεώσεων εντός της επόμενης χρήσεως.
- Ελέγξτε την εξόφληση υποχρεώσεων μεσά στη χρήση (δείγμα ή το σύνολο, αναλόγως) βάσει δικαιολογητικών.
- Συσχετίστε πίνακα ελέγχου μισθοδοσίας με πίστωση των ανωτέρω λογαριασμών. Επίσης προβείτε σε ιδιαίτερο έλεγχο των πιστώσεων των ανωτέρω λογαριασμών, εφόσον δεν προέρχονται από μισθοδοσία (π.χ. αμοιβές ελευθ. Επαγγελματιών, τρίτων κ.λ.π.).
- Προσέξτε για τις εκπρόθεσμες εξοφλήσεις ή καθυστερήσεις εξοφλήσεως τέτοιων υποχρεώσεων (Τόκοι, Πρόστιμα, λοιπές συνέπειες).



- Ζητήστε εκθέσεις φορολογικού ελέγχου και άλλων ελέγχων κρατήστε σημειώσεις συσχετίστε με τις δικές σας διαπιστώσεις και προβείτε σε συμπληρωματική έρευνα, όπου χρειαστεί.
- Έλεγχος πιστώσεως λογαριασμού Φ.Π.Α. βάσει τιμολογίων και συντελεστή (Δείγμα).
- Συνολική επαλήθευση πιστώσεως Φ.Π.Α. με λογαριασμό πωλήσεων.
- Έλεγχος δείγματος αγορών κ.λ.π. για έκπτωση Φ.Π.Α.
- Επαλήθευση ορθότητας δηλώσεως Φ.Π.Α. για ένα ή περισσότερους μήνες με βάση δεδομένα λογαριασμών.
- Έλεγχος αποδόσεως εγκαίρως Φ.Π.Α. με δικαιολογητικά δημοσίου ταμείου.
- Ορθότητα υπολοίπου λογαριασμού Φ.Π.Α. τέλους χρήσεως και συσχέτιση με δήλωση εντός επομένης χρήσεως.
- Εμπρόθεσμη απόδοση Φ.Μ.Υ. - Χ.Μ.Υ. Δικαιολογητικά Δημοσίων ταμείων, δηλώσεις.
- Συμφωνία ετήσιας εκκαθαριστικής δηλώσεως με δεδομένα λογαριασμών
- Επαλήθευση οφειλόμενου Φ.Μ.Υ. - Χ.Μ.Υ. τέλους χρήσεως με δήλωση εντός επομένης χρήσεως.
- Έλεγχος πιστώσεως λογαριασμών λοιπών φόρων κατά τον έλεγχο αγορών, Δαπανών.
- Έλεγχος χρεώσεως λογαριασμών βάσει δηλώσεων και δικαιολογητικών Δημόσιου Ταμείου.

#### **5.4.14 Μεταβατικοί Λογαριασμοί Παθητικού**

Περιλαμβάνονται κατά κατηγορίες οι μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού. Τα κονδύλια των κατηγοριών αυτών απεικονίζονται στους λογαριασμούς 56.00, 56.01 και στους υπόλοιπους υπολογαριασμούς του 56.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

Εφαρμόστε ανάλογα τις ελεγκτικές διαδικασίες που προβλέποντο στην παράγραφο Μεταβατικοί Λογαριασμοί Ενεργητικού.

## **5.5 Αποτελέσματα προς διάθεση**

Όπως είναι γνωστό και σύμφωνα με το Ε.Γ.Λ.Σ. ο λογαριασμός 88 «Αποτελέσματα προς διάθεση» χρησιμοποιείται στο τέλος της χρήσεως όταν γίνεται διάθεση κερδών, οπότε καταρτίζεται υποχρεωτικά πίνακας διαθέσεως καθαρών κερδών.

Ο λογαριασμός 88 χρησιμεύει για τη συγκέντρωση των καθαρών αποτελεσμάτων της χρήσεως, των κερδών της προηγούμενης ή προηγούμενων χρήσεων καθώς και των ζημιών της προηγούμενης ή των προηγούμενων χρήσεων, όταν πρόκειται να συμψηφισθούν με κέρδη της κλεισμένης χρήσεως, των διαφορών φορολογικού ελέγχου προηγούμενων χρήσεων και, στην περίπτωση διανομής αποθεματικών.

### **Ελεγκτικές Διαδικασίες**

- Σύννομη κατάρτιση του πίνακα διαθέσεως και διανομή (πρόταση Δ.Σ. προς Γ.Σ.)
- Έλεγχος ορθού υπολογισμού φόρων, αφορολογήτων κρατήσεων και αποθεματικών.
- Προσοχή για κρατήσεις από μέρισμα λόγω φόρων αναπροσαρμογής (π.χ. Ν.542, Ν. 1249 κ.λ.π.).
- Προσοχή για ζημίες (ύψος αυτών) και συσχέτιση με διατάξεις Ν. 2190 (απώλεια μέρους ή όλου μετοχικού κεφαλαίου κ.λ.π.).
- Αφορολόγητα αποθεματικά - τήρηση προϋποθέσεων νόμων.
- Έλεγχος υπολογισμού των κατά νόμο αφορολογήτων αποθεματικών.
- Διανομή αποθεματικών, ορθή δήλωση φόρων.
- Υποβολή στοιχείων στην Εφορία για μετοχές, μερίσματα και αμοιβές Δ.Σ.
- Παραγραφή (5ετία) μερισμάτων υπέρ Δημοσίου.
- Υποβολή δηλώσεως Φόρου εισοδήματος και σχετικός αριθμητικός έλεγχος αυτής, μελέτη ορθότητας της δηλώσεως, λήψη φωτοτυπίας για το φάκελο ελέγχου.

## **5.6 Προσάρτημα Ισολογισμού και αποτελεσμάτων χρήσεως**

### **5.6.1 Περιεχόμενο προσατήματος**

Το προσάρτημα του Ισολογισμού και των αποτελεσμάτων χρήσεως είναι απαραίτητο συμπλήρωμα των οικονομικών αυτών καταστάσεων με το οποίο δίνονται διάφορες προσθέτες ή επεξηγηματικές πληροφορίες. Οι πληροφορίες αυτές έχουν σκοπό να διευκολύνουν όλους τους παράγοντες προς τους οποίους απευθύνονται οι οικονομικές καταστάσεις, στο να κατανοούν το περιεχόμενο τους και να προσδιορίζουν την αληθινή οικονομική κατάσταση και τα ακριβή αποτελέσματα των οικονομικών μονάδων.

Η κατάρτιση του προσατήματος είναι υποχρεωτική.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Ζητήστε το καταρτισθέν από την ελεγχόμενη προσάρτημα υπογεγραμμένο.
- Επαληθεύστε αν έχουν καταχωρηθεί στο προσάρτημα οι πληροφορίες που απαιτούν οι διατάξεις του Ν. 2190/1920.
- Επίσης επαληθεύστε αν έχουν καταχωρηθεί στο προσάρτημα οι πληροφορίες που απαιτούν οι διατάξεις του Ν.2190/20.
- Σημειώσατε ότι οι απαιτήσεις του ΕΓΛΣ ως προς το ελάχιστο περιεχόμενο του προσατήματος συνοψίζονται στα εξής :
  - α) Μέθοδοι αποτιμήςεως διαφόρων στοιχείων διορθώσεις αξιών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού αναπροσαρμογές αξιών κατά νόμο.
  - β) Ειδικές μέθοδοι αποτιμήςεως.
  - γ) Αποσβέσεις παγίων πρόσθετες, διαφορές αποτιμήςεως συμμετοχών και χρεωγράφων.
  - δ) Διαφορές υποτιμήςεως στοιχείων ενεργητικού.
  - ε) Διαφορές αποτιμήςεως αποθεματικών.
  - στ) Συναλλαγματικές διαφορές απαιτήσεων και υποχρεώσεων σε Ξ.Ν.
  - ζ) Ανάλυση των στοιχείων των συμμετοχών.
  - η) Αύξηση κεφαλαίου νέες μετοχές κατοχή ιδίων μετοχών κατηγορίες μετοχών.
  - θ) Δικαιώματα προνομιούχων μετοχών, μετατρεψίμων ομολογών κ.λ.π.

- ι) Υποχρεώσεις με προθεσμία εξοφλήσεως πέραν της 5ετίας.
- ια) Μη απεικονιζόμενες πιθανές υποχρεώσεις (π.χ. αποζημιώσεις λόγω εξόδου από υπηρεσία).
- ιβ) Πωλήσεις κατά κατηγορία και γεωγραφικό διαμέρισμα.
- ιγ) Απασχολούμενο προσωπικό.
- ιδ) Παρεκκλίσεις από κανόνες αποτιμήςσεως.
- ιε) Φόροι παρούσης χρήσεως και προηγούμενων που αναμένεται να προκύψουν και δεν απεικονίζονται στις υποχρεώσεις.
- ιστ) Ποσά αμοιβών μελών διοικήσεως, διευθύνσεως.
- ιζ) Προκαταβολές και δάνεια προς μέλη διοικήσεως, διευθύνσεως.
- ιθ) Εγγυήσεις που έχουν δοθεί και δεν απεικονίζονται στις Υποχρεώσεις.
- ιθ) Μεταβολές παγίων.
- κ) Ανάλυση εκτάκτων και ανόργανων εσόδων και εξόδων και επίδραση αυτών στον υπολογισμό φόρουρου εισοδήματος.
- κα) Δεσμεύσεις από αμφοτεροβαρείς συμβάσεις, συμβάσεις εγγυήσεων και άλλες συμβατικές δεσμεύσεις, που δεν εμφανίζονται στους λογαριασμούς τάξεως.
- κβ) Ανάλυση των λογαριασμών του Ισολογισμού.
- κγ) Ανάλυση προβλέψεων.
- κδ) Επεξηγήσεις για την συγκρισιμότητα των κονδυλίων της κλεισμένης και της προηγούμενης χρήσεως.
- κε) Επεξηγήσεις σχετικά με τις συνδεμένες επιχειρήσεις και όσες άλλες επιβάλλουν διατάξεις νόμων.

## **5.7 Εκθέση Διοικητικού Συμβουλίου**

### **5.7.1 Περιεχόμενο**

Το περιεχόμενο της εκθέσεως αυτής ορίζεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 43α του Κ.Ν. 2190/1920. Πρόκειται για την έκθεση διαχειρίσεως του Δ.Σ. προς την τακτική Συνέλευση.

Η έκθεση αυτή δεν εμπίπτει στην έννοια των οικονομικών καταστάσεων, που ορίζει ο Νόμος, αλλά πρέπει να ελέγχεται από τους ελεγκτές σύμφωνα με την ρητή διάταξη του Κ.Ν. 2190/1920.

#### **Ελεγκτικές διαδικασίες**

- Ζητήστε την έκθεση της διαχειρίσεως δεόντως εγκεκριμένη και υπογεγραμμένη, δηλαδή πρέπει να είναι αυτή που θα αναγνωστεί στην Γενική Συνέλευση.
- Επαληθεύστε το περιεχόμενο αυτής σε ότι αφορά τα αριθμητικά δεδομένα που αναφέρονται σε αυτή σχετικά με την κλεισμένη χρήση και την προηγούμενη.
- Εξετάστε αν το περιεχόμενο αυτής είναι σαφές και παρέχεται πραγματική εικόνα της εξέλιξης των εργασιών και της οικονομικής θέσεως της εταιρίας. Επίσης προσέξτε για τις παρεχόμενες πληροφορίες για την προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας, αν αυτές είναι εξωπραγματικές ή στηρίζονται σε αναληθή αριθμητικά στοιχεία. Ιδιαίτερη προσοχή, γιατί δεν μπορούμε να κρίνουμε τα μελλοντικά σχέδια αναπτύξεως της εταιρίας και συνεπώς η κρίση μας σε αυτά πρέπει να είναι πολύ προσεκτική.
- Ιδιαίτερη προσοχή, αν η έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες που απαιτεί ο Κ.Ν. 2190/1920<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Νόμος περί Ανωνύμων Εταιριών

## Συμπέρασμα – επίλογος

Καταλήγοντας η χρηματοδοτική μίσθωση, ως μια νέα συμπληρωματική μορφή χρηματοδότησης, προστιθέμενη στις άλλες παραδοσιακές - αυτοχρηματοδότηση με μη διανομή κερδών, τραπεζικός ή μέσω ομολογιών δανεισμός, αύξηση ιδίων κεφαλαίων και πιστώσεις προμηθευτών - είναι κατάλληλη, συνετά χρησιμοποιούμενη, να φανεί χρήσιμη προς όφελος μόνο υγιών επιχειρήσεων, καλής σχετικώς ρευστότητας και με δυνατότητες άμεσης εξυπηρέτησης των υψηλών περιοδικών μισθωμάτων - δόσεων του χρέους.

Ο εξωτερικός έλεγχος από την πλευρά του σκοπό έχει την πρόληψη λαθών, ηθελημένων ή ακούσιων, ώστε αφ' ενός να βελτιώνεται συνεχώς η οικονομική θέση της επιχείρησης Leasing, με αποτέλεσμα την βιωσιμότητά της στην σκληρή αγορά των χρηματοπιστωτικών προϊόντων, αφ' εταίρου την προσέλκυση πελατών με αποτέλεσμα την αύξηση του κύκλου εργασιών της, καθώς και την προσέλκυση μετόχων με συνακόλουθο την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου.

## Αλφαβητικό Ευρετήριο

### A

**Αγωγή:** Όροι άσκησης από μισθωτή κατά προμηθευτή, αναστροφής της πώλησης, μείωση τιμήματος και αποζημίωσης για ελαττώματα κινητού που παραχωρήθηκε σ' αυτόν.

**Αίρεση:** Άποψη για μη ύπαρξη σύμβασης υπό εκείνης της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης. Μη ύπαρξη για τη μεταβίβαση κυριότητας στο μισθωτή στον τύπο του lease-back σε εξόφληση όλων των μισθωμάτων.

**Αεροσκάφη:** Δυνατότητα σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης σε αεροσκάφη.

**Ακίνητα:** Δυνατότητα σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης σε ακίνητα σε βιομηχανικές περιοχές, βιοτεχνικά κέντρα κ.λ.π.

**Ακυρότητα:** Σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης όταν εκμισθωτής δεν είναι εταιρία ή επιτηδεύματίας.

**Αλληλόχρεος λογαριασμός:** Μη δυνατότητας καταχώρησης απαιτήσεων εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά μισθωτή.

**Αλλοδαπή εταιρία Leasing:** Όροι και προϋποθέσεις εγκατάστασης και λειτουργίας της στην Ελλάδα.

**Αναμίσθωση - Ανανέωση:** Συνομολόγηση υποχρεωτικά στη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, δικαιώματος προαίρεσης (option) της μίσθωσης στην λήξη της.

**Ανέκκλητη περίοδος:** Ορισμένη και αμετάβλητη περίοδος της διάρκειας της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**Ασφάλιση:** Η ασφάλιση μισθίου είναι υποχρεωτική στην σύμβαση από μισθωτή.

**Ασφαλιστική ρήτρα:** Είναι απαραίτητη για καθορισμό μισθώματος.

**Αυτοκίνητα:** Δυνατότητα σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης σε αυτοκίνητα προοριζόμενα για την επιχείρηση ή επάγγελμα μισθωτή.

### B,b

**Βιομηχανικές περιοχές:** Παραχώρηση ακινήτων για επιχειρηματική δραστηριότητα.

### Γ,g

**Γενική συνέλευση:** Πραγματοποιείται από το ΔΣ της εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης ανά τακτά χρονικά διαστήματα για αποφάσεις σχετικά με το μετοχικό κεφάλαιο, κ.λ.π.

### Δ,d

**Δημοσιότητα:** Συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Προϋπόθεση υπαγωγής της σύμβασης σε δημοσιότητα για το αντιτάξιμο δικαιώματος κυριότητας εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**Διάρκεια:** Η χρονική διάρκεια μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης καθορίζεται στην πλειονότητα των συμβάσεων, σε τριετής ή πενταετής για κινητά και λοιπό εξοπλισμό και δεκαετής για ακίνητα.

### Ε,e

**Εγγύηση:** Προκαταβολή μισθωμάτων για εγγύηση από τρίτο υπέρ μισθωτή. Συναίνεση εγγυητή για μεταβίβαση ενοχικού δεσμού μισθωτή σε τρίτο.

**Ειδική εκκαθάριση:** Μη δυνατότητα θέσης εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης σε καθεστώς ειδικής εκκαθάρισης. Μη λύση σύμβασης

χρηματοδοτικής μίσθωσης σε θέση μισθώτριας επιχείρησης σε ειδική εκκαθάριση.

**Εκμισθωτής:** Ανώνυμη εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, αλλοδαπή εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**Εκποίηση:** Ακυρότητα εκποίησης μισθίου από μισθωτή, εκποίηση μισθίου πριν από δημοσιότητα σύμβασης, εκποίηση μισθίου από μισθωτή μετά τη λήξη της σύμβασης.

**Εκχώρηση:** Αξιώσεων εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά προμηθευτή. Μη θέσπιση φοροαπαλλαγών για εκχώρηση αξιώσεων εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, εκχώρηση αξιώσεων εταιρίας κατά μισθωτή.

**Ελαττώματα μισθίου:** Ρήτρα απαλλαγής εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης από πραγματικά και νομικά ελαττώματα μισθίου.

**Ενέχυρο:** Σύσταση ενέχυρου για πρόσθετη ασφάλεια απαιτήσεων εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

### K,k

**Καταγγελία:** Σύμβασης από εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης σε καθυστέρηση μισθώματος ή παράβαση άλλου ουσιώδους όρου.

**Κυριότητα:** Μεταβίβαση κυριότητας κινητού στην εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης με παράδοσή του από τον μεταβιβάζοντα στον μισθωτή.

**Καταπιστευτική μεταβίβαση:** Κυριότητας ή πράγματος προς ασφάλεια.

### Λ,λ

**Leasing financial:** Χρηματοδοτική μίσθωση.

### M,m

**Μεταβίβαση:** Δικαιώματος προαίρεσης μισθωτή για αγορά μισθίου. Μη δυνατότητα μεταβίβασης δικαιώματος προαίρεσης μισθωτή για ανανέωση μίσθωσης.

**Μίσθωμα:** Ύψος μισθωμάτων και καθορισμός αυτών γίνεται στην έναρξη της χρηματοδοτικής μίσθωσης. Έκπτωσης φορολογίας ως λειτουργικής δαπάνης.

**Μισθωτής:** Επιχείρηση ή επιτηδευματίας που έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση.

### N,n

**Νομή:** Κτήση κινητού από αγοράστρια εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης με απευθείας παράδοσή του στο μισθωτή.

**Νόμισμα:** Δυνατότητα θέσης ρήτρας ξένου νομίσματος σε μισθώματα. Όροι σύναψης από εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης δανείων και πιστώσεων σε ξένο νόμισμα.

### O,o

**Option:** Προαίρεση.

### P,p

**Πλοία:** Μη δυνατότητα σύναψης χρηματοδοτικής μίσθωσης σε πλοία.

**Ποινική ευθύνη:** Μισθωτή για υπεξαίρεση, καταστροφή, εκποίηση κ,λ,π μισθίου.

**Προμηθευτής:** Ύπαρξη προμηθευτή ως χαρακτηριστικό γνώρισμα της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**Προσημείωση:** Εγγραφή προσημείωσης για πρόσθετη ασφάλεια απαιτήσεων εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης κατά μισθωτή.

**Πτώχευση:** Μισθωτή σε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και επιπτώσεις σ' αυτή. Πτώχευση εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης σε δανειοδότηση. Πτώχευση στη σύμβαση μίσθωσης-πώλησης.



**Πώληση:** Κινητού με τον όρο διατήρησης της κυριότητας.

**P,r**

**Ρήτρα:** Απαλλαγής από ευθύνη εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης για ζημιές τρίτων.

**Σ,s**

**Συναίνεση:** Εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης για μεταβίβαση δικαιωμάτων και υποχρεώσεων μισθωτή σε τρίτο.

**T,t**

**Τόκος:** Υπολογισμός τόκου στα μισθώματα για το κεφάλαιο αγοράς μισθίου.

**Τράπεζα:** Συμμετοχή τράπεζας στο κεφάλαιο εταιρίας χρηματοδοτικής μίσθωσης.

**Υ,u**

**Υποθηκοφύλακες:** Δικαιώματα υποθηκοφύλακα σε συμβάσεις χρηματοδοτικής σύμβασης.

**Υποκατάσταση μισθωτή:** Βλ. λέξη μεταβίβαση.

**Υπολειμματική αξία μισθίου:** Στη λήξη της σύμβασης. Το συμβολικό 1€ για την εκχώρηση της κυριότητας του μισθίου στον μισθωτή.

**Φ,f**

**Fidusia:** Βλ. λέξη καταπιστευτική μεταβίβαση.

**Φοροαπαλλαγές:** Στις συμβάσεις πώλησης κινητών, χρηματοδοτικής μίσθωσης, δανείων και πιστώσεων προς εταιρίες χρηματοδοτικής μίσθωσης.

## **Βιβλιογραφία**

### **ΕΛΛΗΝΙΚΗ**

- Αναστασοπούλου Ιωάννα Το Εθνικό και το διεθνές Leasing, Δελτίον Συνδέσμου ΑΕ και ΕΠΕ, τείχ. 1610 της 1-1-1987.
- Βαρελάς Π. Η fiducia υπό τον Αστικό Κώδικα Θ.ΞΒ 81 επ.
- Βουζίκας Εμμ. Η μεταβίβασις κυριότητας προς εξασφάλισιν απαιτήσεως κατά τον Αστικό Κώδικα, ΕΕΝ ΙΗ 657 επ.
- Γεωργιάδης Απ. Νέες μορφές συμβάσεων της σύγχρονης οικονομίας 3<sup>η</sup> έκδ. 1998 Αντ. Σάκκουλα.
- Γεωργιάδης Αστ. Χρηματοδοτική μίσθωση και καταδολίευση δανειστών, Επισκ. Εμπ. Δικ. 1995.
- Γόντικα Βαλ. (Χατζηπαύλου Π.) Leasing. Θεωρία και πρακτική της χρηματοδοτικής μισθώσεως (1982).
- Δημητρακόπουλος Φιλ. Κωδικοποίηση νομοθεσίας περί χρηματοδοτικής μίσθωσης ΔΕνΕΛΤρ, Τεύχ. Δ' 3μηνίας 1996.
- Καμπούρης Δημ. Η λογιστική της χρηματοδοτικής μίσθωσης, Περιοδικό <<Λογιστής>> 1987 επ.
- Κάντζου Κ. <<Ελεγκτική>> Σταμούλης 1995.
- Κουτσουμάρης Θεοδ. Μία ιδιόρρυθμος σύμβαση : το Leasing, Δ-νη 1976.
- Κωστούλας Γ. Leasing, πλεονεκτήματα και προβλήματα, Οικ. Ταχ. 1-12-1988.
- Μάζης Παν. Η καταπιστευτική μεταβίβαση της κυριότητας.
- Μαστροκώστας Χρ. Η χρήση της κυριότητας ως εμπράγματης ασφάλειας. Η σύμβαση του leaseback. Αναβίωση της fiducia cum creditore του Ρωμαϊκού Δικαίου, Επιστημ. Επετηρίδα Αρμ. Τομ. 8<sup>ος</sup> (1987).
- Μητσιόπουλος Ιωαν. Χρηματοδοτική μίσθωση ( Financial Leasing) Αθήνα 1988.
- Παμπούκης Κ. Η χρηματοδοτική μίσθωση στις ετήσις οικονομικές καταστάσεις. Επισκ. Εμπ. Δικ. 1995.
- Παπαρσενίου Παρασκευή Η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης –Κριτική ανάλυση υπό το πρίσμα της ευθύνης για

	πραγματικά ελαττώματα, εκδ. Α/φών Π.Σάκκουλα 1994.
Πρωτοψάλτης Νικόλαος	Γενικός οδηγός προγράμματος ελέγχου Αθήνα 1998.
Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών	Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (LEASES) 1998.
Τζαβελάκου Μαρία	Χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων ,Περιοδικό <<Συνήγορος>> έτους 1999 τεύχ. 11 (Ιαν.-Φεβ).
Τσιμπανούλης Δημ.	Η εταιρία χρηματοδοτικής μίσθωσης, στο Δίκαιο της ανώνυμης εταιρίας, επιμέλεια Ευαγ. Περάκη,τόμο ΙΙ εκδ. Νομικής Βιβλιοθήκης 1991.
Τσουρουφλής Ανδρέας	Προβλήματα των διεθνών συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης (leasing),ΔΦΝ 1177/1999.

### ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ

Cary (William L.)	Corporate financing through the sale and lease-back of property : Business, tax and policy considerations: Harvard Law Review, Cambridge, Massachusetts, 1948.
Clark (Tom)	Leasing Finance, London Euromoney Publications Ltd 1985.
J.H.Horovitj	<<Top Management in Europe>> London, Macmillan 1980.
Meigs Walter B. & Meigs, Robert.F.	Λογιστική η Βάση των επιχειρηματικών αποφάσεων 7 <sup>η</sup> έκδοση, Εκδόσεις Παπαζήση, 1988.

### ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

<http://www.lawdb.intrasoftnet.com>

### **& ΙΔΙΕΣ ΠΗΓΕΣ**