ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΦΩΤΕΙΝΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ
Τηλέφωνο: 2103382304
E-mail: vfot@acci.gr

Αθήνα,13/09/2018
Αριθ.Πρωτ.:1243412

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **13/09/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΕ και αριθμό ΓΕΜΗ **2248301000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1470447 οι εγκεκριμένες από την 31/07/2018 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2017 έως 31/12/2017.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1470448 η από 31/07/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2018 έως 31/12/2018:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ»**, Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕΕ ΑΘΗΝΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 13493 / 10/09/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

"ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε."

Οικονομικές Καταστάσεις

της 31ης Δεκεμβρίου 2017

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

ΑΘΗΝΑΙ

ΙΟΥΛΙΟΣ 2018

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ Σελίδα

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2017 ... 2
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή ... 6
Κατάσταση αποτελεσμάτων ... 9
Ισολογισμός ... 11
Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος ... 12
Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως ... 13
Κατάσταση ταμειακών ροών ... 14
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων ... 15
Γενικές πληροφορίες για την εταιρία ... 15
1. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών ... 16
1.1 Βάση Παρουσίασης ... 15
1.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα ... 25
1.3 Αναγνώριση εσόδων ... 25
1.4 Άυλα στοιχεία ενεργητικού ... 26
1.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ... 26
1.6 Επενδυτικά ακίνητα ... 26
1.7 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων ... 27
1.8 Απαιτήσεις ... 27
1.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 27
1.10 Φόρος εισοδήματος ... 27
1.11 Ορισμός συνδεδεμένων μερών ... 28
1.12 Συγκριτικά στοιχεία ... 28
1.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας ... 28
1.14 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας ... 30
Αποτελέσματα ... 31
2. Κύκλος εργασιών ... 31
3. Λειτουργικά έξοδα ... 31
4. Αποσβέσεις ... 31
5. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ... 31
6. Φόρος εισοδήματος – αναβαλλόμενη φορολογία ... 32
Ενεργητικό ... 34
7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) ... 34
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία ... 34
9. Επενδυτικά ακίνητα ... 34
10. Απαιτήσεις και προκαταβολές ... 36
11. Χρηματικά διαθέσιμα ... 36
Καθαρή Θέση και Υποχρεώσεις ... 37
12. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 37
13. Μετοχικό κεφάλαιο ... 37
14. Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή ... 38
Πρόσθετες πληροφορίες ... 37
15. Αναταξινόμηση συγκριτικών κονδυλίων ... 38
16. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου ... 37
17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 39
18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις ... 39
19. Γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων ... 40
20. Αμοιβές εκλεγμένων ορκωτών ελεγκτών λογιστών ... 40
21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού ... 40

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2017

Οι δραστηριότητες της εταιρίας

Η εταιρία, κατά την εταιρική Χρήση του 2017, διαχειρίστηκε την ακίνητη περιουσία της και προώθησε το έργο της εκκαθάρισης των εταιριών «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ Α.Ε.» και των εταιριών του Ομίλου της πρώην Εμπορικής Τραπέζης , «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε.» και «ΑΡΗΣ - ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» (πρώην METROLIFE Α.Ε.Γ.Α).

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 απετέλεσε την εικοστή (21η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.
Η Εταιρία κατά τη χρήση 2017 πραγματοποίησε ζημίες μετά από φόρους ποσού Ευρώ 258.729,95, έναντι κερδών μετά από φόρους ποσού Ευρώ 63.642,95 το 2016, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε Ευρώ 3.196.891,68 έναντι Ευρώ 3.428.375,80 το 2016.
Επειδή το σύνολο της Καθαρής της Θέσεως την 31.12.2017 είναι μικρότερο του μισού του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 47 του Κωδ. Ν.2190/1920, η Διοίκηση της Εταιρίας θα προτείνει στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου για την αποκατάσταση της Καθαρής της Θέσεως.

Παρατίθεται κατωτέρω, συνοπτικά, η εξέλιξη των οικονομικών μεγεθών της Εταιρίας.

Βασικά μεγέθη

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Ενεργητικό	**3.196.891,68**	**3.428.375,80**
Καθαρή θέση	3.050.416,23	3.309.146,18
Υποχρεώσεις	146.475,45	119.229,62
Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων	**3.196.891,68**	**3.428.375,80**

Αποτελέσματα χρήσεως

(ποσά σε ευρώ)	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Έσοδα από τόκους καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	10.106,05	14.340,13
Έσοδα από ενοίκια & παροχή υπηρεσιών	32.200,00	41.191,65
Κέρδη από πώληση ακινήτου	0,00	210.248,87
Σύνολο εσόδων	**42.306,05**	**265.780,65**
Δαπάνες προσωπικού	(59.788,35)	(47.515,40)
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	(70.542,06)	(50.626,40)
Παροχές τρίτων	(11.187,38)	(10.180,47)
Λοιπά γενικά έξοδα διοικήσεως	(16.078,28)	(19.790,33)
Φόροι δημοσίου	(59.012,52)	(69.771,24)
Τόκοι και εξομοιούμενα έξοδα	(42,80)	(59,00)
Αποσβέσεις παγίων	(31.735,39)	(36.495,90)
Ζημιές Απομείωσης Επενδυτικών Ακινήτων	(55.617,83)	0,00
Καθαρά κέρδη /(Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	**(261.698,56)**	**31.341,91**
Φόρος εισοδήματος	2.968,61	32.301,04
Καθαρά κέρδη /ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος	**(258.729,95)**	**63.642,95**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2017 και 2016 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	31.12.2017		**31.12.2016**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.962.761,27	61%	2.110.615,62	62%
Σύνολο ενεργητικού	3.196.891,68		3.428.375,80	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	1.234.130,41	39%	1.317.760,18	38%
Σύνολο ενεργητικού	3.196.891,68		3.428.375,80	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

Ίδια κεφάλαια	3.050.416,23	2083%	3.309.146,18	2775%
Σύνολο υποχρεώσεων	146.475,45		119.229,62	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	146.475,45	5%	119.229,62	3%
Σύνολο παθητικού	3.196.891,68		3.428.375,80	
Ίδια κεφάλαια	3.050.416,23	95%	3.309.146,18	97%
Σύνολο παθητικού	3.196.891,68		3.428.375,80	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.962.761,27	1340%	2.110.615,62	1770%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	146.475,45		119.229,62	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Ταμειακά διαθέσιμα	1.823.034,77	1245%	1.956.215,80	1641%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	146.475,45		119.229,62	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τη δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με τα ταμειακά διαθέσιμα της.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31η Δεκεμβρίου 2017 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31η Δεκεμβρίου 2017 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Ο κατωτέρω πίνακας περιλαμβάνει τις συνολικές αξίες κτήσης των ακίνητων, καθώς και τις καταβολές τους με τις αποσβέσεις έως 31.12.2017.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Αξία κτήσεως παγίων 31.12.2016	Προσθήκες 2017	Απομειώσεις Ακινήτων 2017	Αποσ/ντα έως 31.12.2016	Αποσβέσεις χρήσεως 2017	Αποσ/ντα έως 31.12.2017	Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2017
Οικόπεδα και κτήρια προς εκμετάλλευση	1.955.310,37	0,00	(55.617,83)	(743.288,25)	(30.645,12)	(773.933,37)	1.125.759,17
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4.231,55	754,84	0,00	(4.231,50)	(135,04)	(4.366,54)	619,85
Άυλα πάγια στοιχεία	7.150,75	0,00	0,00	(3.887,11)	(955,23)	(4.842,34)	2.308,41
ΣΥΝΟΛΟ	**1.966.692,67**	**754,84**	**(55.617,83)**	**(751.406,86)**	**(31.735,39)**	**(783.142,25)**	**1.128.687,43**

Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρίας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται βάσει:

- της αρχής του ιστορικού κόστους,
- της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της εταιρίας.

Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος, αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό. Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα, κατόπιν ειδικής εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων με την απαιτούμενη, από τον κωδ. Ν. 2190/1920, απαρτία και πλειοψηφία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιών, θα προτείνει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές
Η εταιρεία έχει σαν κύριο στόχο:
- ✓ την αξιοποίηση των υπολοίπων ακινήτων της
- ✓ την οριστική αποπεράτωση των υπό εκκαθάριση εταιριών

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση 2018 θα εξαρτηθεί από την πορεία της αγοράς στην οποία εντάσσεται.

Περιβαλλοντικά ζητήματα
Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του ομίλου της Alpha Τραπέζης για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα
Η Εταιρία απασχόλησε ένα άτομο κατά το έτος 2017 και αυτό με σύμβαση δανεισμού από την Alpha Τράπεζα, για το οποίο εφάρμοσε τη γενικότερη πολιτική του ομίλου για τα εργασιακά θέματα.

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου
Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας
Η Εταιρία έχει σημαντικά ταμειακά διαθέσιμα σε σχέση με τις υποχρεώσεις της.

(γ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.
Η Εταιρία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία πέραν των ταμειακών διαθεσίμων και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής, δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρίας.

Αθήνα, 3 Ιουλίου 2018

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ &
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
ΑΔΤ Ξ40046

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α &
Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
Fax: +30 210 6776 221-2
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, την κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 26η Ιουνίου 2017 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων – Συνέχεια

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει την δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει την δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων – Συνέχεια

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.

β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το ελεγχό μας, για την εταιρεία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

γ. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας έχει καταστεί την 31η Δεκεμβρίου 2017 κατώτερο από το μισό (1/2) του Μετοχικού Κεφαλαίου, και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 47 του Κωδ. Ν. 2190/1920. Ωστόσο, η Εταιρία έχει πάρει τα απαιτούμενα μέτρα προκειμένου για την αποκατάσταση της Καθαρής Θέσης.

Αθήνα, 4 Ιουλίου 2018

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μαρία Συρμοπούλου
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 26041
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», η «Deloitte Business Solutions A.E.», η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» και η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» είναι οι ελληνικές εταιρείες μέλη της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής Βρετανικής εταιρίας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης εταιρικού κινδύνου (risk advisory), η «Deloitte Business Solutions A.E.» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» με έδρα στη Θεσσαλονίκη είναι ένα κέντρο καινοτομίας που παρέχει χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες.

Η «Κοϊμτζόγλου-Λεβέντης και Συνεργάτες» ("KL Law Firm") είναι η ελληνική δικηγορική εταιρεία που παρέχει νομικές υπηρεσίες και συμβουλές στην Ελλάδα.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 001223601000
© 2018. Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τη Deloitte Ελλάδος.

Κατάσταση αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2017	31.12.2016
Κύκλος Εργασιών	2	32.200,00	41.191,65
Κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου	9	0,00	210.248,87
Λειτουργικά Έξοδα	3	(216.608,59)	(197.883,84)
Αποσβέσεις	4	(31.735,39)	(36.495,90)
Ζημιές Απομείωσης Επενδυτικών Ακινήτων	9	(55.617,83)	0,00
Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(271.761,81)**	**17.060,78**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	10.106,05	14.340,13
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5	(42,80)	(59,00)
Κέρδη/ (ζημίες) πρίν το φόρο εισοδήματος		**(261.698,56)**	**31.341,91**
Φόρος εισοδήματος	6	2.968,61	32.301,04
Κέρδη/ (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**(258.729,95)**	**63.642,95**
Καθαρά Κέρδη/ (Ζημιές) ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	14	**(0,87)**	**0,21**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

		(ποσά σε ευρώ)	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια	**7**	619,85	0,05
Επενδυσεις σε ακίνητα	**9**	1.125.759,17	1.212.022,12
Άυλα παγια	**8**	2.308,41	3.263,64
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	**6**	105.442,98	102.474,37
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		**1.234.130,41**	**1.317.760,18**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Απαιτήσεις και προκαταβολές	**10**	139.726,50	154.399,82
Χρηματικά διαθέσιμα	**11**	1.823.034,77	1.956.215,80
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		**1.962.761,27**	**2.110.615,62**
Σύνολο Ενεργητικού		**3.196.891,68**	**3.428.375,80**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**13**	6.541.905,96	6.541.905,96
Αποτελέσματα εις νέον		(3.491.489,73)	(3.232.759,78)
Σύνολο Καθαρής Θέσεως		**3.050.416,23**	**3.309.146,18**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη		4.394,61	4.491,80
Λοιπές υποχρεώσεις		142.080,84	114.737,82
Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων	**12**	**146.475,45**	**119.229,62**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**146.475,45**	**119.229,62**
Σύνολο Υποχρεώσεων και Καθαρής Θέσεως		**3.196.891,68**	**3.428.375,80**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος

	(ποσά σε ευρώ)	
	31.12.2017	**31.12.2016**
Κέρδη /(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(258.729,95)**	**63.642,95**
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	**0,00**	**0,00**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	**(258.729,95)**	**63.642,95**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών Καθαρής Θέσεως

(ποσά σε ευρώ)

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2016	**6.541.905,96**	**0,00**	**(3.296.402,73)**	**3.245.503,23**
Κέρδη χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	63.642,95	63.642,95
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	**0,00**	**0,00**	**63.642,95**	**63.642,95**
Υπόλοιπο 31.12.2016	**6.541.905,96**	**0,00**	**(3.232.759,78)**	**3.309.146,18**
Υπόλοιπο 01.01.2017	**6.541.905,96**	**0,00**	**(3.232.759,78)**	**3.309.146,18**
Ζημίες Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	(258.729,95)	(258.729,95)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	**0,00**	**0,00**	**(258.729,95)**	**(258.729,95)**
Υπόλοιπο 31.12.2017	**6.541.905,96**	**0,00**	**(3.491.489,73)**	**3.050.416,23**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	(ποσά σε ευρώ) 1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		(261.698,56)	31.341,91
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις	**4**	31.735,39	36.495,90
Ζημιές Απομείωσης Επενδυτικών Ακινήτων	**9**	55.617,83	0,00
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**5**	(10.063,25)	(14.281,13)
Κέρδη από επενδυτικές δραστηριτότητες		0,00	(210.248,87)
Σύνολο		**(184.408,59)**	**(156.692,19)**
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		14.725,26	36.756,21
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		27.245,83	(14.496,06)
Καταβληθέντες τόκοι		(42,80)	(597,34)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(142.480,30)**	**(135.029,38)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων και αυλων παγίων	**7**	(754,84)	0,00
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων και αυλων παγίων	**10**	0,00	1.000.000,00
Εισπραχθέντες τόκοι		10.054,11	14.878,47
Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**9.299,27**	**1.014.878,47**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)		**(133.181,03)**	**879.849,09**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		**1.956.215,80**	**1.076.366,71**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	**12**	**1.823.034,77**	**1.956.215,80**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Γενικές πληροφορίες για την εταιρία

Η Εταιρία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» με το διακριτικό τίτλο «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε.» συστάθηκε την 29/6/1996 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών της Νομαρχίας Αθηνών με ΑΡ.Μ.Α.Ε 36026/01/Β/96/295. Η διάρκειά της είναι 50ετής και λήγει το έτος 2046.

Η έδρα της Εταιρίας είναι στο Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Σοφοκλέους αριθμός 7-9.

Η Εταιρία ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΕ (εφεξής και «Εταιρία») ανήκει στον όμιλο της ALPHA BANK, η οποία συμμετέχει άμεσα στο μετοχικό της κεφάλαιο με ποσοστό 99,65% και έμμεσα μέσω της «ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.» με ποσοστό 0,35% και οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας ενοποιούνται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Η Εταιρία δεν απασχολεί μόνιμο προσωπικό. Οι εργασίες της διεκπεραιώνονται από έναν λειτουργό της ALPHA BANK, αποσπασμένο σε αυτή με δανειστική σύμβαση.

Σκοπός της εταιρίας είναι:
- η εκκαθάριση και ρευστοποίηση περιουσιακών στοιχείων,
- η αγορά και η είσπραξη απαιτήσεων,
- η αγορά και η εκποίηση ακινήτων, μηχανολογικών εξοπλισμών και άλλων κινητών πραγμάτων,
- η αγορά, διαχείριση και εκποίηση χρεογράφων και άλλων αξιών,
- η διαχείριση και εκκαθάριση επιχειρήσεων,
- η παροχή οικονομικών και άλλων συμβουλών που σχετίζονται με τις παραπάνω δραστηριότητες.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Θεόδωρος Αθανασόπουλος	Πρόεδρος
Γεώργιος Ποιμενίδης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Αλέξανδρος Χουσάκος	Μέλος
Μαρία Καραμητσάνη	Μέλος
Παναγιώτα Επιτρόπου	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 06.7.2021.

Εποπτεύουσα αρχή
Περιφέρεια Αττικής

Συνεργαζόμενη Τράπεζα
ALPHA BANK

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
094492118

Αριθμός ΓΕΜΗ 2248001000

Ελεγκτής
Μαρία Συρμοπούλου
Α.Μ. ΣΟΕΛ 26041
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, για τη χρήση 2017, εγκρίθηκαν προς δημοσιοποίηση από το Διοικητικό Συμβούλιο της 3ης Ιουλίου 2018 και υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων της Εταιρίας κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση του 2018.

1. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2017 και έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και

β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρία για τη λήψη αποφάσεων και τα οποία επηρεάζουν τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων στηρίζονται σε ιστορικά δεδομένα και σε υποθέσεις που, υπό τις παρούσες συνθήκες, κρίνονται λογικές.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια λήψης αποφάσεων επανεκτιμώνται για να λάβουν υπόψη τις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2016 και 2017, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2017:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7** «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων (Κανονισμός 2017/1990/6.11.2017)

Την 29.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μία εταιρία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες να βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι μεταβολές που θα πρέπει να γνωστοποιούνται, οι οποίες δεν είναι απαραίτητο να είναι ταμειακές, περιλαμβάνουν:

- τις μεταβολές που εντάσσονται στις ταμειακές ροές χρηματοδοτικών δραστηριοτήτων,
- τις μεταβολές που απορρέουν από την απόκτηση ή απώλεια ελέγχου θυγατρικών ή άλλων εταιριών,
- τις μεταβολές από συναλλαγματικές διαφορές,
- τις μεταβολές της εύλογης αξίας και
- λοιπές μεταβολές.

Η εν λόγω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12** «Φόροι Εισοδήματος»: Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες (Κανονισμός 2017/1989/6.11.2017)

Την 19.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 με την οποία αποσαφήνισε τα ακόλουθα:

- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε

εκπεστέες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.

- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμψηφισμό συγκεκριμένων φορολογικών ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές εκπεστέες προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστέες προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.
- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστέες φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.
- Οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη δύνανται να περιλαμβάνουν την ανάκτηση κάποιων στοιχείων ενεργητικού σε αξία μεγαλύτερη από τη λογιστική τους, υπό την προϋπόθεση ότι δύναται να αποδειχθεί ότι κάτι τέτοιο είναι πιθανό να επιτευχθεί.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων - κύκλος 2014-2016 (Κανονισμός 2018/182/7.2.2018)

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, τροποποιήσεις στο ΔΠΧΠ 12 με τις οποίες διευκρίνισε πως οι οικονομικές οντότητες δεν εξαιρούνται απ΄ όλες τις απαιτήσεις των γνωστοποιήσεων του προτύπου αναφορικά με τις συμμετοχές που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως κατεχόμενες προς πώληση (ή έχουν ενταχθεί σε μία ομάδα διάθεσης) ή ως διακοπείσες δραστηριότητες παρά μόνο από κάποιες συγκεκριμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα κατωτέρω νέα προτύπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 22 των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2017 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 2** «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»: Ταξινόμηση και αποτίμηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Κανονισμός 2018/289/26.2.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 20.6.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 2 με το οποίο διευκρινίστηκαν τα ακόλουθα:

- κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας μίας παροχής που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με μετρητά, ο λογιστικός χειρισμός των επιπτώσεων από τους όρους κατοχύρωσης (vesting conditions) καθώς και από τους όρους που δεν σχετίζονται με την εκπλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων (non-vesting conditions) ακολουθεί τη λογική που εφαρμόζεται στις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους,
- στις περιπτώσεις που η φορολογική νομοθεσία επιβάλλει στην εταιρία να παρακρατά ένα ποσό φόρου (το οποίο αποτελεί φορολογική υποχρέωση του υπαλλήλου) το οποίο αφορά στις αμοιβές που σχετίζονται με την αξία της μετοχής και το οποίο θα πρέπει να αποδοθεί στις φορολογικές αρχές, η συναλλαγή στο σύνολό της θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μία παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, αν ως τέτοια θα χαρακτηρίζονταν αν δεν υπήρχε το ζήτημα του συμψηφισμού της φορολογικής υποχρέωσης,
- στην περίπτωση που τροποποιηθούν οι όροι που διέπουν τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής έτσι ώστε αυτές να πρέπει να αναταξινομηθούν από παροχές που καταβάλλονται με μετρητά σε παροχές που καταβάλλονται με τη μορφή συμμετοχικών τίτλων, η συναλλαγή θα πρέπει

να λογιστικοποιηθεί ως παροχή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους από την ημερομηνία που πραγματοποιείται η τροποποίηση.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 4** «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»: Εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 *Χρηματοοοικονομικά Μέσα* σε συνδυασμό με το ΔΠΧΠ 4 *Ασφαλιστήρια Συμβόλαια* (Κανονισμός 2017/1988/3.11.2017)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 12.9.2016 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 4 με την οποία διευκρινίζει ότι:

- οι ασφαλιστικές εταιρίες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με την ασφάλιση, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 έως την 1.1.2021 και
- όλες οι εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΠ 9 έχουν τη δυνατότητα, έως ότου εφαρμόσουν το ΔΠΧΠ 17, να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 9:** «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Κανονισμός 2016/2067/22.11.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 24.7.2014 ολοκληρώθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων η έκδοση του οριστικού κειμένου του προτύπου ΔΠΧΠ 9: Χρηματοοικονομικά μέσα, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ΔΛΠ 39. Το νέο πρότυπο προβλέπει σημαντικές διαφοροποιήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς και με τη λογιστική αντιστάθμισης. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

Ταξινόμηση και αποτίμηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού πρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, να ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία. Τα κριτήρια τα οποία θα πρέπει να συνυπολογιστούν προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών. Προβλέπονται οι ακόλουθες τρεις κατηγορίες επιχειρησιακών μοντέλων:
   - επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές (hold to collect),
   - επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (hold to collect and sell),
   - λοιπά επιχειρησιακά μοντέλα

ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Προκειμένου ένα χρηματοοικονομικό μέσο να καταταγεί στην κατηγορία της αποτίμησης στο αναπόσβεστο κόστος θα πρέπει να ικανοποιούνται ταυτόχρονα τα εξής:

- το μέσο να εντάσσεται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο να έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,
- οι συμβατικοί όροι που διέπουν το στοιχείο να προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Αν ένα μέσο πληροί τα ανωτέρω κριτήρια αλλά διακρατείται τόσο με σκοπό την πώληση όσο και με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών θα πρέπει να κατατάσσεται στην κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Τα μέσα που δεν εντάσσονται σε καμία από τις δύο ανωτέρω κατηγορίες ταξινόμησης αποτιμώνται υποχρεωτικά στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η βασικότερη διαφοροποίηση σχετίζεται με εκείνες τις υποχρεώσεις που μία εταιρία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

Απομείωση

Σε αντίθεση με το υφιστάμενο ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία εταιρία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου. Ειδικότερα, κατά την αρχική αναγνώριση ενός μέσου, αναγνωρίζονται οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών. Στην περίπτωση, ωστόσο, που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση ή στην περίπτωση των μέσων που χαρακτηρίζονται ως απομειωμένα κατά την αρχική τους αναγνώριση, οι αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων.

Λογιστική αντιστάθμισης

Οι νέες απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη διαχείριση των κινδύνων της οικονομικής οντότητας ενώ οι κυριότερες μεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του ΔΛΠ 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία,
- καταργείται το εύρος 80%-125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής,
- στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η εταιρία θα πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί.

Πέραν των ανωτέρω τροποποιήσεων, η έκδοση του ΔΠΧΠ 9 έχει επιφέρει την τροποποίηση και άλλων προτύπων και κυρίως του ΔΠΧΠ 7 στο οποίο έχουν προστεθεί νέες γνωστοποιήσεις.

Σε ότι αφορά τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρονται τα εξής:

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας αφορούν κατά κύριο τις τραπεζικές καταθέσεις και τις απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες θα συνεχίσουν να αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Εξ αυτών

το σημαντικότερο κονδύλι είναι οι τραπεζικές καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, για τις οποίες θα προκύψει αμελητέα επίπτωση από αναγνώριση αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου εξαιτίας της εξαιρετικά σύντομης ληκτότητάς τους. Βάσει των ανωτέρω αναμένεται ότι η επίπτωση από την αναγνώριση αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου επί των προθεσμιακών καταθέσεωνδεν θα είναι σημαντική για την Εταιρία. Οι νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και την αποτίμηση καθώς και για την απομείωση εφαρμόζονται αναδρομικά από 1.1.2018 χωρίς να υφίσταται απαίτηση αναμόρφωσης της συγκριτικής πληροφόρησης. Η Εταιρία δεν προτίθενται να αναμορφώσει τη συγκριτική πληροφόρηση στο πλαίσιο της μετάβασης στο ΔΠΧΠ 9.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9** «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητική αποζημίωση (Κανονισμός 2018/498/22.3.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 9 με την οποία επιτρέπεται σε κάποια προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με χαρακτηριστικά αρνητικής αποζημίωσης, που διαφορετικά θα αποτιμώνταν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, να αποτιμηθούν στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρύνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η τροποποίηση του ΔΠΧΠ 9 αποσαφηνίζει ότι οι συμβατικοί όροι που διέπουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, που θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI) ανεξάρτητα από το γεγονός που προκαλεί την πρόωρη λήξη του συμβολαίου και ανεξάρτητα από το ποιο αντισυμβαλλόμενο μέρος καταβάλλει ή εισπράττει τη δίκαιη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη του συμβολαίου.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 15:** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 28.5.2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΠ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του IASB και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια εταιρία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η εταιρία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής
- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης
- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η εταιρία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

Η έκδοση του ΔΠΧΠ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

- ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»
- ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- Διερμηνεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης»

Τα έσοδα της εταιρείας προκύπτουν από μισθώσεις ακινήτων τα οποία δεν εμπίπτουν στην εφαρμογή του ΔΠΧΠ 15, και αμοιβές εκκαθάρισης για τις οποίες δεν αναμένονται μεταβολές στη χρονική αναγνώριση των εσόδων και ως εκ τούτου η εφαρμογή του ΔΠΧΠ 15 δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 15** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»: Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΠ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (Κανονισμός 2017/1987/31.10.2017)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία διευκρίνισε κυρίως τα ακόλουθα:

- πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση για το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης,
- με ποιο τρόπο πρακτικά αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της εταιρίας συνιστά παροχή των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο),
- ποιος παράγοντας καθορίζει αν η εταιρία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί πνευματικής ιδιοκτησίας.

Τέλος, με την τροποποίηση προστέθηκαν δύο πρακτικές λύσεις για τη μετάβαση στο ΔΠΧΠ 15 όσον αφορά στις ολοκληρωμένες συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται πλήρης αναδρομική εφαρμογή και όσον αφορά στις μεταβολές στις συμβάσεις κατά τη μετάβαση.

Η επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 15 στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας αναφέρθηκε ανωτέρω.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16:** «Μισθώσεις» (Κανονισμός 2017/1986/31.10.2017)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΠ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»,
- τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
- τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις – Κίνητρα» και
- τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης»

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεως που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40** «Επενδύσεις σε ακίνητα»: Αναταξινομήσεις από ή στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων (Κανονισμός 2018/400/14.3.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 με την οποία διευκρίνησε ότι μια οικονομική οντότητα θα αναταξινομήσει ένα περιουσιακό στοιχείο στην ή από την κατηγορία επενδυτικών ακινήτων όταν και μόνο όταν μπορεί να αποδειχθεί η αλλαγή στη χρήση. Αλλαγή στη χρήση υφίσταται όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει τα κριτήρια ή πάψει να έχει τα κριτήρια που ορίζουν τι είναι επένδυση σε ακίνητα. Μια αλλαγή στην πρόθεση της διοίκησης για τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου, από μόνη της, δεν είναι αρκετή για να αποδείξει αλλαγή στη χρήση. Επίσης, τα παραδείγματα στον κατάλογο των περιπτώσεων που αποδεικνύουν την αλλαγή στη χρήση επεκτάθηκαν για να συμπεριλαμβάνουν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή και όχι μόνο ολοκληρωμένα ακίνητα.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** – κύκλος 2014-2016 (Κανονισμός 2018/182/7.2.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 1 και ΔΛΠ 28.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Διερμηνεία 22** «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (Κανονισμός 2018/519/28.3.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε την Διερμηνεία 22. Η Διερμηνεία πραγματεύεται τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μία εταιρία αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που προκύπτει από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής πριν η εταιρία να αναγνωρίσει το σχετικό στοιχείο του ενεργητικού, το έξοδο ή το έσοδο. Η Διερμηνεία διευκρίνισε πως ως ημερομηνία της συναλλαγής, προκειμένου να καθοριστεί η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί κατά την αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου, του εσόδου ή του εξόδου, πρέπει να θεωρηθεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων (δηλαδή της προκαταβολής). Επίσης, στην περίπτωση που υφίστανται πολλαπλές προκαταβολές, θα πρέπει να ορίζεται διακριτή ημερομηνία συναλλαγής για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

Η ανωτέρω διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 23 τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 10** «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΠ 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική.

Αντίστοιχα, στο ΔΛΠ 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.

Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της εν λόγω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 14:** «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το ΔΠΧΠ 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 17** «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το ΔΠΧΠ 17 το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΠ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του ΔΠΧΠ 7 είναι οι ακόλουθες:

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,
- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,
- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:

i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)

ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),

- αναγνωρίζει το κέρδος από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της περιόδου που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημία,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και
- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19** «Παροχές σε εργαζομένους» – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών.

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 7.2.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 μέσω της οποίας διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, πρέπει να γίνει επαναυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 19 προβλέπει ότι το τρέχον κόστος υπηρεσίας και ο τόκος επί της καθαρής υποχρέωσης (απαίτησης) για το υπόλοιπο της περιόδου αναφοράς, μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα, θα πρέπει να υπολογιστούν με βάση τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά τον επανυπολογισμό της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Επίσης, με την τροποποίηση του ΔΛΠ 19 αποσαφηνίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (asset ceiling).

Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 28 για να αποσαφηνίσει ότι ο λογιστικός χειρισμός των μακροπρόθεσμων επενδύσεων σε μία συγγενή ή κοινοπραξία που περιλαμβάνονται στην καθαρή επένδυση στην εν λόγω συγγενή ή κοινοπραξία – για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης -πρέπει να γίνεται σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9,

συμπεριλαμβανομένου των απαιτήσεων απομείωσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9, δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσαρμογές στη λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων επενδύσεων που έχουν προκύψει από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων** – κύκλος 2015-2017

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2017, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

- **Διερμηνεία 23** «Αβεβαιότητα σχετικά με τους λογιστικούς χειρισμούς φόρου εισοδήματος»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 7.6.2017 Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 23. Η Διερμηνεία αποσαφηνίζει την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και αποτίμησης του ΔΛΠ 12 όταν υπάρχει αβεβαιότητα αναφορικά με το λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος. Η Διερμηνεία ειδικότερα διευκρινίζει τα εξής:

- Μία οικονομική οντότητα θα καθορίσει αν θα εξετάσει τις αβεβαιότητες διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες αβεβαιότητες ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την επίλυση της αβεβαιότητας.
- Οι εκτιμήσεις που γίνονται αναφορικά με τον έλεγχο των λογιστικών χειρισμών από τις φορολογικές αρχές θα πρέπει να βασίζονται στο ότι οι φορολογικές αρχές θα εξετάσουν τα ποσά που έχουν δικαίωμα να εξετάσουν και στο ότι θα έχουν πλήρη γνώση της σχετικής πληροφόρησης όταν διενεργούν τον έλεγχο.
- Για τον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των μη χρησιμοποιηθέντων φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιηθέντων πιστωτικών φόρων και των φορολογικών συντελεστών η οικονομική οντότητα θα πρέπει να λάβει υπόψη της την πιθανότητα οι φορολογικές αρχές να αποδεχθούν την αβεβαιότητα στο χειρισμό του φόρου
- Οι εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας θα πρέπει να επαναξιολογούνται όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές στα γεγονότα και στις συνθήκες καθώς και όταν νέα πληροφόρηση καθίσταται διαθέσιμη.

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας στις οικονομικές της καταστάσεις.

1.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Συναλλαγές σε ξένα νομίσματα δεν υπάρχουν.

1.3 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων παροχής υπηρεσιών, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα παροχής υπηρεσιών

Οι πωλήσεις παροχής υπηρεσιών αναγνωρίζονται όταν η επιχείρηση παραδίδει την υπηρεσία στους πελάτες, αυτή γίνεται αποδεκτή από αυτούς και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη.

(β) Έσοδα από τόκους
Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει της αρχής του δεδουλευμένου.

(γ) Μερίσματα
Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους, δηλαδή όταν εγκρίνονται από το όργανο που είναι κατά νόμο αρμόδιο να τα χορηγεί.

(δ) Έσοδα από ενοίκια
Η εταιρία εκμισθώνει ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.
Τα έσοδα από τα ενοίκια αναγνωρίζονται βάσει της αρχής του δεδουλευμένου.

1.4 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία, που αποκτώνται από μια επιχείρηση, καταχωρούνται στην αξία κτήσεως τους.
Λογισμικό: Οι άδειες λογισμικού καταχωρούνται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών. Η ωφέλιμη ζωή των στοιχείων αυτών έχει καθοριστεί σε 5 χρόνια.

1.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα κατά την χρήση που πραγματοποιούνται. Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στη ωφέλιμη ζωή τους , η οποία αναφορικά με τον εξοπλισμό της Εταιρίας υπολογίζεται σε 10 χρόνια.

Κατά την πώληση των ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

1.6 Επενδυτικά ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα και κτήρια που κατέχει η Εταιρία και καταχωρούνται στην αξία κτήσης τους μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται, τα έξοδα επισκευών και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποσβένονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία επανεξετάζεται κάθε έτος. Η ωφέλιμη ζωή των κτηρίων έχει καθοριστεί σε 41 χρόνια.

Όταν οι λογιστικές αξίες των επενδυτικών ακινήτων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα. Κατά την πώληση επενδυτικών ακινήτων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

Τα οικόπεδα και τα κτήρια αποτιμήθηκαν και αναπροσαρμόσθηκαν κατά την ημερομηνία μετάβασης (01-01-2004) στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αυτή αξία απετέλεσε το κόστος μετάβασης (deemed cost) των επενδυτικών ακινήτων. Η εκτίμηση έγινε από ανεξάρτητο εκτιμητή και η αναπροσαρμογή βασίσθηκε στις αγοραίες αξίες των ακινήτων.

1.7 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας, μειωμένης κατά τα έξοδα πωλήσεως και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από την συνεχιζόμενη χρησιμοποίηση του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του.

Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία κλεισίματος ισολογισμού) τα περιουσιακά της στοιχεία για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Σε αυτές τις περιπτώσεις όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

1.8 Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Οι ζημίες απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η εταιρία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

1.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις διάρκειας μικρότερης των 3 μηνών, άμεσα ρευστοποιήσιμες και μηδενικού κινδύνου.

1.10 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει το τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Ο φόρος της χρήσης περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα ισχύσουν κατά το χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης.

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογικά διαθέσιμα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμψηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

1.11 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία θεωρούνται:

α) η μητρική της εταιρία Alpha Bank και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή τη μητρική της Alpha Bank:
   i. θυγατρικές εταιρίες,
   ii. κοινοπραξίες,
   iii. συγγενείς εταιρίες
   iv. τυχόν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών εν προκειμένω το Ταμείο Αλληλοβοήθειας Προσωπικού Alpha Τραπέζης Πίστεως.

β) το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές επιτροπές της Alpha Bank και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.

γ) τα φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών.

Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι καθώς και οι συγγενείς α΄ βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

Επιπλέον, η Εταιρία γνωστοποιεί συναλλαγές και υφιστάμενα υπόλοιπα με εταιρίες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρίες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

1.12 Συγκριτικά στοιχεία

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου.

1.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μία υποχρέωση, σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς, κατά την ημερομηνία της αποτίμησης, στην κύρια αγορά του στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή στην πιο συμφέρουσα αγορά για το στοιχείο, στην περίπτωση που δεν υφίσταται κύρια αγορά.

Η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Ως ενεργός ορίζεται η αγορά όταν τιμές οργανωμένης αγοράς είναι διαθέσιμες άμεσα και σε τακτική βάση από χρηματιστήρια, εξωτερικούς διαπραγματευτές (dealers – brokers), υπηρεσίες αποτιμήσεων ή

εποπτικές αρχές, και οι τιμές αυτές αφορούν σε συνήθεις συναλλαγές μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά που πραγματοποιούνται σε τακτική βάση. Ειδικά για τις τιμές χρεογράφων, η Εταιρία έχει υιοθετήσει συγκεκριμένο εύρος τιμών, μεταξύ των τιμών αγοράς και πώλησης που παρέχονται, ώστε να χαρακτηρίζονται ως τιμές ενεργού αγοράς.

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, η Εταιρία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων τα οποία είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε για τα οποία γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους ως εξής:

- δεδομένα επιπέδου 1: τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,
- δεδομένα επιπέδου 2: άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμα (observable) δεδομένα,
- δεδομένα επιπέδου 3: προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταίρίας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

Ειδικότερα ισχύουν τα εξής:

Μη χρηματοοικονομικά μέσα

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών μέσων για την οποία προσδιορίζεται εύλογη αξία είναι τα ακίνητα.

Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή

Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων

Αυτοψία – Επιθεώρηση

Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί

Σύνταξη Εκτιμήσεων

Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξιώσεως.

Παραδείγματα δεδομένων που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των ακινήτων και τα οποία αναφέρονται αναλυτικά στις επιμέρους εκτιμήσεις είναι τα ακόλουθα:

Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.

Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό

μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.

Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

1.14 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

Η Εταιρία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών της αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π, διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν το ύψος των αναγνωρισθέντων εσόδων, εξόδων και στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων. Η διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της αναγνώρισης λογιστικών μεγεθών που κυρίως σχετίζονται με τα κάτωθι:

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων
- Ζημιές απομείωσης χρηματοοικονομικών μέσων
- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού
- Φόρος εισοδήματος
- Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας σε συνδυασμό με το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος. Ειδικότερα το σύνολο της Καθαρής της Θέσεως της Εταιρίας την 31.12.2017 είναι μικρότερο του μισού του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 47 του κωδ. Ν.2190/1920. Η Διοίκηση της Εταιρίας θα προτείνει στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου για την αποκατάσταση της Καθαρής της Θέσεως.

Η ρευστότητα του Ελληνικού Δημοσίου καλύπτεται από την μεσοπρόθεσμη χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης («ΕΜΣ»), σύμφωνα με τη συμφωνία που υπογράφτηκε στις 19.8.2015, υπό την προϋπόθεση υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. Όσον αφορά το τραπεζικό σύστημα, οι ανάγκες ρευστότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων υποστηρίζονται από τους έκτακτους μηχανισμούς ρευστότητας της Τραπέζης της Ελλάδος. Επιπλέον, το 2015 επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων, που εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις επιμέρους Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου που προσδιορίζουν την εφαρμογή τους.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη:

- την ολοκλήρωση των τριών πρώτων αξιολογήσεων του προγράμματος οικονομικής στήριξης της Ελληνικής Οικονομίας, και το γεγονός ότι η τέταρτη αξιολόγηση είναι σε εξέλιξη,

- την επιτυχή, εντός του 2017, ανταλλαγή ομολόγων εκδόσεώς της Ελληνικής Δημοκρατίας με νέα ομόλογα, συναλλαγή που αποσκοπούσε στην εξομάλυνση της καμπύλης αποδόσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας,
- την επιτυχή έκδοση από το Ελληνικό Δημόσιο πενταετούς και επταετούς ομολόγου τον Ιούλιο του 2017 και το Φεβρουάριο του 2018, αντίστοιχα,
- το γεγονός ότι η θετική πορεία του προγράμματος οικονομικής στήριξης καθώς και η σταδιακή έξοδος στις αγορές αναμένεται να συμβάλλουν στη μείωση της αβεβαιότητας και στην ενίσχυση της εμπιστοσύνης επιχειρηματιών και επενδυτών,
- ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017 δεν επηρεάζουν ουσιωδώς τη λειτουργία της Εταιρίας δεδομένου ότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνται μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος των τραπεζών (eBanking),
- τη σχετική πρόταση του Δ.Σ. στη Γενική Συνέλευση για αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου προκειμένου να αποκατασταθεί η Καθαρή της Θέση και η οποία αναμένεται να καλυφθεί από τη μητρική εταιρία αυτής Alpha Bank A.E.,

εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεών.

Αποτελέσματα

2. Κύκλος εργασιών

	1.1.2017-31.12.2017	1.1.2016-31.12.2016
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	17.200,00	26.191,65
Έσοδα από εκκαθάριση εταιριών	15.000,00	15.000,00
Σύνολο	**32.200,00**	**41.191,65**

Στα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων συμπεριλαμβάνεται το έσοδο από ενοικίαση του επί της οδού Κολωνού 12-14 ακινήτου της Εταιρίας.

3. Λειτουργικά έξοδα

	1.1.2017-31.12.2017	1.1.2016-31.12.2016
Μισθοί αποσπασμένου υπαλλήλου από την ALPHA BANK	59.788,35	47.515,40
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	70.542,06	50.626,40
Ενοίκια γραφείων	2.535,00	2.340,00
Ασφάλιστρα	3.695,26	6.288,12
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	3.345,00	323,00
Τηλεπικοινωνίες-Φωτισμός-Ύδρευση	2.447,55	1.229,35
Λοιποί φόροι και τέλη	59.012,52	69.771,24
Κοινόχρηστες δαπάνες	11.518,31	12.358,51
Έξοδα δημοσίευσης ισολογισμών	0,00	40,00
Διάφορα έξοδα διοικητικής λειτουργίας	3.724,54	7.391,82
Σύνολο	**216.608,59**	**197.883,84**

Η εταιρία απασχολούσε 1 άτομο αποσπασμένο από την ALPHA BANK στη χρήση 2017 και επιβαρύνθηκε με το σύνολο της μισθοδοσίας του.

4. Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις που επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	1.1.2017-31.12.2017	1.1.2016-31.12.2016
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων **(Σημ.7,9)**	30.780,16	35.228,84
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων **(Σημ.8)**	955,23	1.267,06
Σύνολο αποσβέσεων	**31.735,39**	**36.495,90**

5. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	1.1.2017-31.12.2017	1.1.2016-31.12.2016
Τόκοι καταθέσεων και προθεσμίας στην ALPHA BANK	10.106,05	14.340,13
Σύνολο	**10.106,05**	**14.340,13**
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(42,80)	(59,00)
Σύνολο	**10.063,25**	**14.281,13**

6. Φόρος εισοδήματος – αναβαλλόμενη φορολογία

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του Ν.4334/2015 «Επείγουσες ρυθμίσεις για τη διαπραγμάτευση και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης (Ε.Μ.Σ.) , ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των κερδών των νομικών προσώπων αυξήθηκε από 26% σε 29%. Οι διατάξεις αυτές ισχύουν για τα κέρδη που προκύπτουν στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2015 και μετά.

Με τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4472/19.05.2017 «Συνταξιοδοτικές διατάξεις Δημοσίου και τροποποίηση διατάξεων του ν. 4387/2016, μέτρα εφαρμογής των δημοσιονομικών στόχων και μεταρρυθμίσεων, μέτρα κοινωνικής στήριξης και εργασιακές ρυθμίσεις, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2018-2021 και λοιπές διατάξεις», προβλέπεται μείωση του φορολογικού συντελεστή από 29% που ισχύει σήμερα, σε 26%, στα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία. Η μείωση αυτή αφορά τα εισοδήματα που θα αποκτηθούν κατά το φορολογικό έτος που αρχίζει από 1.1.2019, υπό την προϋπόθεση ότι σύμφωνα με την εκτίμηση του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, δεν προκαλείται απόκλιση από τους μεσοπρόθεσμους δημοσιονομικούς στόχους.
Η συνολική επιβάρυνση για φόρους εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως αναλύεται ως ακολούθως:

	1.1.2017-31.12.2017	1.1.2016-31.12.2016
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος	2.968,61	32.301,04
Σύνολο	**2.968,61**	**32.301,04**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα χρήσεως αναλύεται κατωτέρω:

	1.1.2017-31.12.2017	1.1.2016-31.12.2016
Αναβαλλόμενος φόρος αποσβεσθέντων παγίων στοιχείων	(13.160,56)	32.301,04
Προσωρινές διαφορές από απομείωση ακινήτου	16.129,17	0,00
Σύνολο	**2.968,61**	**32.301,04**

Ο φόρος, επί των κερδών της Εταιρίας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας το σταθμισμένο μέσο συντελεστή φόρου, επί των κερδών της. Η διαφορά προκύπτει ως εξής

	31.12.2017	ποσοστό %	31.12.2016	ποσοστό %
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων	**(261.698,56)**		**31.341,91**	
Φορολογικός συντελεστής (%)	29%		29%	
Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή	**(75.892,58)**	**29%**	**9.089,15**	**29%**
Αύξηση/μείωση προερχόμενη από:				
Έξοδα μη εκπεστέα	(144,17)	-0,1%	1.930,77	6%
Μη λογισμός φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	73.068,14	-28%	(43.320,96)	-138%
Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**(2.968,61)**	**-1%**	**(32.301,04)**	**-103%**

Σύμφωνα με τον φορολογικό νόμο, ορισμένα εισοδήματα δεν φορολογούνται κατά το χρόνο της απόκτησής τους, αλλά κατά το χρόνο διανομής τους στους μετόχους. Η λογιστική αρχή της Εταιρίας είναι να καταχωρεί αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για τα εισοδήματα αυτά, κατά το χρόνο διανομής τους, ανεξάρτητα από το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Αντίστοιχα δεν αναγνωρίζονται προς έκπτωση δαπάνες εφόσον δεν έχει καταβληθεί το τίμημα στους δικαιούχους. Σε αυτή την περίπτωση η Εταιρία καταχωρεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές καταχωρούνται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογικών κερδών είναι πιθανή.
Η Εταιρία δεν αναγνώρισε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ποσού Ευρω 150.694,66 για σωρευτικές φορολογικές ζημίες ποσού Ευρώ 519.636,76, εκ των οποίων ποσό Ευρώ 251.959,10 αφορά τη τρέχουσα χρήση, καθώς έκρινε μη πιθανό τον συμψηφισμό των με μελλοντικά φορολογικά κέρδη.

Η Εταιρία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύουν κατά το χρόνο ανάκτησής της.
Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναλύονται ως ακολούθως:

	Υπόλοιπο 1.1.2017	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2017
Απομειώσεις / Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	66.295,12	2.968,61	0,00	69.263,73
Επισφαλείς απαιτήσεις	36.179,25	0,00	0,00	36.179,25
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	**102.474,37**	**2.968,61**	**0,00**	**105.442,98**

	Υπόλοιπο 1.1.2016	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	Υπόλοιπο 31.12.2016
Απομειώσεις / Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	33.994,08	32.301,04	0,00	66.295,12
Επισφαλείς απαιτήσεις	36.179,25	0,00	0,00	36.179,25
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων	**70.173,33**	**32.301,04**	**0,00**	**102.474,37**

Με το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013, από τη χρήση 2011, οι νόμιμοι ελεγκτές και τα ελεγκτικά γραφεία που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιου πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρία μέχρι την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος και το αργότερο εντός του πρώτου δεκαημέρου του δέκατου μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο έως το τέλος του δέκατου μήνα από τη λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.
Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016, η έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2016 ο φορολογικός έλεγχος για την Εταιρία έχει ολοκληρωθεί και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη ενώ, για την χρήση 2017 ο φορολογικός έλεγχος τελεί υπό εξέλιξη και δεν αναμένονται ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξή. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ενεργητικό

7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Λοιπός εξοπλισμός	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 1.1.2016	**4.231,55**	**(4.231,50)**	**0,05**
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	**4.231,55**	**(4.231,50)**	**0,05**
Υπόλοιπο 1.1.2017	**4.231,55**	**(4.231,50)**	**0,05**
Προσθήκες χρήσεως	754,84	0,00	754,84
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(135,04)	(135,04)
Υπόλοιπο 31.12.2017	**4.986,39**	**(4.366,54)**	**619,85**

8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η κίνηση των άυλων περιουσιακών στοιχείων κατά τη διάρκεια της χρήσεως αναλύεται ως εξής:

	Αξία κτήσεως	Συσσωρευμένες αποσβέσεις	Αναπόσβεστη αξία
Υπόλοιπο 1.1.2016	7.150,75	(2.620,05)	4.530,70
Προσθήκες χρήσεως	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(1.267,06)	(1.267,06)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**7.150,75**	**(3.887,11)**	**3.263,64**
Υπόλοιπο 1.1.2017	**7.150,75**	**(3.887,11)**	**3.263,64**
Προσθήκες χρήσεως	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(955,23)	(955,23)
Υπόλοιπο 31.12.2017	**7.150,75**	**(4.842,34)**	**2.308,41**

9. Επενδυτικά ακίνητα

Η αποτίμηση των ακινήτων στην εύλογη αξία τους πραγματοποιείται σε ετήσια βάση με έκθεση εκτίμησης από πιστοποιημένους εκτιμητές.

Οι εύλογες αξίες των ακινήτων υπολογίζονται σύμφωνα με τις μεθόδους που αναφέρονται στη σημείωση 1.13 και κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Για την χρήση 2016 με βάση την έκθεση εκτίμησης από πιστοποιημένους εκτιμητές, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε 1.946.000,00 έναντι 1.212.022,12 της λογιστικής αξίας και συνεπώς δεν προέκυψε ζημία απομείωσης.
Για την χρήση 2017 με βάση την έκθεση εκτίμησης από πιστοποιημένους εκτιμητές, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε συνολικά σε Ευρώ 1.946.000,00 έναντι Ευρώ 1.125.759,17 λογιστικής αξίας. Η Εταιρεία λογιστικοποίησε ζημία απομείωσης ποσού Ευρώ 55.617,83 για το πρώην εργοστάσιο παρκετών & επεξεργασίας ξύλων λειλατημένο & ερειπωμένο στη περιοχή της Λάρισας.
Η εύλογη αξία του ακινήτου αυτού ανήλθε σε Ευρώ 85.000,00 έναντι Ευρώ 140.617,83 της λογιστικής του αξίας πριν την απομείωση της 31.12.2017.

Τμήματα των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένα με επαγγελματικές μισθώσεις. Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται με βάση τον Δείκτη τιμών Καταναλωτή.
Στη χρήση 2017 τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 17.200,00 έναντι Ευρώ 26.191,65 το 2016.

Κατά τη προηγούμενη χρήση, η Εταιρία με το υπ. αριθμό 10244 / 11-3-2016 συμβόλαιο προέβη στην πώληση επενδυτικού ακινήτου στην Άνω Μέρα Μυκόνου αντί ποσού 1.000.000,00 από την πώληση του εν λόγω ακινήτου προέκυψε κέρδος Ευρώ 210.248,87.

Η κίνηση των επενδυτικών ακινήτων κατά τη διάρκεια της χρήσεως αναλύεται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2016	**424.563,42**	**1.612.438,67**	**2.037.002,09**
Πώληση ακινήτου Άνω Μερά Μυκόνου	(37.431,96)	(752.319,17)	(789.751,13)
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	(35.228,84)	(35.228,84)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**387.131,46**	**824.890,66**	**1.212.022,12**
Υπόλοιπο 01.01.2017	**387.131,46**	**824.890,66**	**1.212.022,12**
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00
Εκποιήσεις	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές	(0,23)	0,23	0,00
Απομειώσεις	(17.925,34)	(37.692,49)	(55.617,83)
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	(30.645,12)	(30.645,12)
Υπόλοιπο 31.12.2017	**369.205,89**	**756.553,28**	**1.125.759,17**

Δεν υπάρχουν υποθήκες, προσημειώσεις ή οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των επενδυτικών ακινήτων.

10. Απαιτήσεις και προκαταβολές

	31.12.2017	31.12.2016
Απαιτήσεις από πελάτες	435.909,12	455.863,24
Μείον: Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	(326.112,21)	(326.112,21)
Απαιτήσεις από πελάτες	**109.796,91**	**129.751,03**
Λοιποί χρεώστες	14.135,15	8.854,35
Απαιτήσεις έναντι Δημοσίου	15.794,44	15.794,44
Σύνολο	**139.726,50**	**154.399,82**

Η ανάλυση των απαιτήσεων με βάση την εισπραξιμότητά τους έχουν ως εξής:

ΧΡΗΣΗ 2017

	Μη ληξιπρόθεσμες	Επισφαλείς	Σύνολο
Απαιτήσεις από πελάτες	109.796,91	326.112,21	435.909,12
Λοιποί χρεώστες	14.135,15	0,00	14.135,15
Απαιτήσεις έναντι δημοσίου	15.794,44	0,00	15.794,44
	139.726,50	**326.112,21**	**465.838,71**
Μείον:			
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων πελατών	0,00	(326.112,21)	(326.112,21)
Σύνολο Απαιτήσεων και Προκαταβολών την 31.12.2017	**139.726,50**	**0,00**	**139.726,50**

ΧΡΗΣΗ 2016

	Μη ληξιπρόθεσμες	Επισφαλείς	Σύνολο
Απαιτήσεις από πελάτες	129.751,03	326.112,21	455.863,24
Λοιποί χρεώστες	8.854,35	0,00	8.854,35
Απαιτήσεις έναντι δημοσίου	15.794,44	0,00	15.794,44
	154.399,82	**326.112,21**	**480.512,03**
Μείον:			
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων πελατών	0,00	(326.112,21)	(326.112,21)
Σύνολο Απαιτήσεων και Προκαταβολών την 31.12.2016	**154.399,82**	**0,00**	**154.399,82**

11. Χρηματικά διαθέσιμα

	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	746,01	315,23
Καταθέσεις όψεως	122.288,76	55.900,57
Καταθέσεις προθεσμίας	1.700.000,00	1.900.000,00
Σύνολο	**1.823.034,77**	**1.956.215,80**

Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας είναι σε ευρώ και είναι τοποθετημένες στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ και υπόκεινται στους συνήθεις περιορισμούς κινήσεως κεφαλαίων. Η εν λόγω τράπεζα, για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται ως CCC+ σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poors.

Καθαρή Θέση και Υποχρεώσεις

12. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές	142.080,84	114.737,82
Φόροι-τέλη	4.394,61	4.491,80
Σύνολο	**146.475,45**	**119.229,62**

Οι υποχρεώσεις αναμένεται να διακανονιστούν μέσα σε ένα έτος από την ημερομηνία Ισολογισμού

13. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο, ανέρχεται σε € 6.541.905,96 διαιρούμενο σε 297.901 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 21,96 εκάστη

14. Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά
Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των κερδών/(ζημίες) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στη διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).
Προσαρμοσμένα
Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της χρήσεως για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές. Η Εταιρία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή να είναι ίδια.

	31.12.2017	31.12.2016
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	**(258.729,95)**	**63.642,95**
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	297.901	297.901
Βασικά και προσαρμοσμένα		
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	**(0,87)**	**0,21**

Πρόσθετες πληροφορίες

15. Αναταξινόμηση συγκριτικών κονδυλίων

Σε ορισμένα συγκριτικά κονδύλια, όπως είχαν δημοσιευθεί στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2016, έγινε αναταξινόμηση για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας χρήσης.

Πιο συγκεκριμένα:
α) το υπόλοιπο του λογαριασμού «Λοιπές υποχρεώσεις» αυξήθηκε κατά το ποσό των 8.137,56 με ισόποση αύξηση του υπολοίπου του λογαριασμού «Απαιτήσεις και προκαταβολές». Το ποσό αυτό αφορά χρεωστικά υπόλοιπα πελατών.
β) το υπόλοιπο του λογαριασμού «Χρηματικά διαθέσιμα» μειώθηκε κατά το ποσό των 68,60 με ισόποση αύξηση του υπολοίπου του λογαριασμού «Απαιτήσεις και προκαταβολές». Το ποσό αυτό αφορά δεδουλευμένους τόκους προθεσμιακής κατάθεσης.

16. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας
Η Εταιρία έχει σημαντικά ταμειακά διαθέσιμα σε σχέση με τις υποχρεώσεις της.

(γ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.
Η Εταιρία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία πέραν των ταμειακών διαθεσίμων και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο ALPHA BANK (εγκατεστημένη στην Ελλάδα), η οποία κατέχει άμεσα το 99,65% των μετοχών της εταιρίας και μέσω της Εταιρίας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.» το υπόλοιπο 0,35%.Οι κατωτέρω συναλλαγές, αφορούν συναλλαγές με την μητρική και τις λοιπές εταιρίες του Ομίλου, μέσα στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της ή των λοιπών δραστηριοτήτων της. Οι συναλλαγές αυτές διενεργούνται με συνθήκες και όρους της αγοράς.

	31.12.2017	31.12.2016
Έσοδα	10.106,05	14.271,53
Έξοδα- Αμοιβές Προσωπικού	89.023,15	73.514,40
Απαιτήσεις- Καταθέσεις Όψεως	1.822.288,76	1.955.969,17
Υποχρεώσεις	53.201,03	19.344,86

Δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.
Δεν υπάρχουν συναλλαγές με μέλη της Γενικής Διεύθυνσης και του Διοικητικού Συμβουλίου.
Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών.
Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας:
Το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) ασκεί σημαντική επιρροή στην Alpha Bank AE, την τελική οικονομική οντότητα που ασκεί έλεγχο στην Εταιρία. Ειδικότερα στα πλαίσια του Ν.3864/2010, το ΤΧΣ απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές Επιτροπές της Alpha Bank AE. Κατά συνέπεια, σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, το ΤΧΣ και οι θυγατρικές του εταιρίες θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη της Εταιρίας.
Δεν υπάρχουν συναλλαγές της Εταιρίας με τα συνδεδεμένα με το ΤΧΣ μέρη κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Νομικά θέματα

Δεν υπάρχουν επίδικες υποθέσεις, ή αγωγές τρίτων κατά της Εταιρίας, η έκβαση των οποίων να εκτιμάται ότι θα επιδράσει ουσιωδώς στην καθαρή της θέση.

Φορολογικά θέματα

Η Εταιρία έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και την χρήση 2009 με βάση τον Ν.3888/2010, ενώ οι χρήσεις έως και το 2011 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.
Για την χρήση 2017 ο έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό τελεί υπό εξέλιξη και δεν αναμένονται ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις

Η Εταιρία έχει υπογράψει δύο (2) ιδιωτικά συμφωνητικά μισθώσεως, για το ακίνητο στην οδό Κολωνού 12-14.

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων από τα παραπάνω έχουν ως εξής:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Εντός του έτους	30.800,00	20.400,00
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	87.200,00	81.600,00
Σύνολο	**118.000,00**	**102.000,00**

Η Εταιρία έχει υπογράψει ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως, για το ακίνητο όπου στεγάζεται η επιχειρηματική της δραστηριότητα, με την μητρική της Alpha Bank λήξεως την 30η Απριλίου 2020.

Οι ελάχιστες μελλοντικές καταβολές βάσει της σύμβασης αυτής αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	**31.12.2016**
Εντός του έτους	2.340,00	2.340,00
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	4.680,00	7.020,00
Σύνολο	**7.020,00**	**9.360,00**

19. Γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού και Παθητικού αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος. Η εύλογη αξία των στοιχείων αυτών που αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική.

20. Αμοιβές εκλεγμένων ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Κατά την χρήση 2017, οι συνολικές εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση αμοιβές του νόμιμου ορκωτού ελεγκτή αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014.

	Από την 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2017	**31.12.2016**
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	4.000,00	4.000,00
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	6.000,00	6.000,00
Σύνολο	**10.000,00**	**10.000,00**

Τα στοιχεία της 31.12.2016 αφορούν την εταιρία KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε., ενώ τα στοιχεία της 31.12.2017 αφορούν την εταιρία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήνα, 3 Ιουλίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**	**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**
ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ	**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ**	**ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΑΡΟΦΑΛΑΚΗΣ**
Α.Δ.Τ. ΑΕ 593089	**Α.Δ.Τ. Ξ 400467**	**ΑΔΤ Χ 567365**