Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΜΑΝΤΑΛΩΖΗ ΕΜΜΑΝΟΥΕΛΑ
Τηλέφωνο: 2103382139
Fax: 2103616464
E-mail: mantalozi@acci.gr

Αθήνα , 29/10/2019
Αριθ.Πρωτ.:1766011

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **09/10/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ και αριθμό ΓΕΜΗ **4265001000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1946380 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2019 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2018 έως 31/12/2018.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1946381 η από 10/09/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019 η ελεγκτική εταιρεία **«Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών».**

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει.

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 ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.»

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ΗΣ ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑΙ

ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 3
Κατάσταση αποτελεσμάτων 6
Ισολογισμός 7
Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος 8
Κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσεως 9
Κατάσταση ταμειακών ροών 10
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων 11
Γενικές πληροφορίες για την εταιρία 11
1. Βασικές λογιστικές αρχές 12
1.1 Βάση Παρουσίασης 12
1.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 22
1.3 Αναγνώριση εσόδων 22
1.4 Επενδύσεις σε Ακίνητα 22
1.5 Άυλα στοιχεία ενεργητικού 23
1.6 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων ενεργητικού 23
1.7 Χρηματοοικονομικά μέσα 23
1.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 25
1.9 Προβλέψεις 26
1.10 Φόρος εισοδήματος 26
1.11 Διανομή μερισμάτων 26
1.12 Πληροφόρηση κατά τομέα 26
1.13 Ορισμός συνδεδεμένων μερών 26
1.14 Προσδιορισμός εύλογης αξίας 27
1.15 Μισθώσεις 28
1.16 Συμμετοχές σε θυγατρικές 29
1.17 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας 29
2. Κύκλος Εργασιών 30
3. Αποσβέσεις 30
4. Γενικά διοικητικά εξοδα 30
5. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα 31
6. Φόρος εισοδήματος 31
7. Κέρδη ανά μετοχή 33
8. Επενδυτικά Ακίνητα 33
9. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις 34
10. Επενδύσεις σε Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία 34
11. Απαιτήσεις και προκαταβολές 35
12. Χρηματικά διαθέσιμα 35
13. Λοιπές υποχρεώσεις 35
14. Καθαρή θέση 36
15. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων 37
16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 37
17. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κίνδυνου 38
18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 38
19. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών 38
20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού 39

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 «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος και λοιπού συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας 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 χρηματοοικονομικών 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής 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 προβεί σ' αυτές τις ενέργειες.

Deloitte.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 αρχής 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 τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών 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.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές 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.

Deloitte.

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.

β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χ. Μπαρλίκας
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 13991
Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α και Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ ΣΟΕΛ: Ε 120

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 001223601000 and its registered office at Athens, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is an affiliate of Deloitte Central Mediterranean S.r.l., a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy.
Deloitte Central Mediterranean S.r.l. is the affiliate for the territories of Italy, Greece and Malta of Deloitte NSE LLP, a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.
© 2019 Deloitte Central Mediterranean. All rights reserved.

Οικονομικές Καταστάσεις Εταιρίας της 31.12.2018

Κατάσταση αποτελεσμάτων (ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2018	31.12.2017
Κύκλος Εργασιών	2	50.000,00	90.000,00
Αποσβέσεις	3	(202.795,26)	(135.369,18)
Γενικά διοικητικά έξοδα	4	(70.388,60)	(45.919,56)
Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες		**(223.183,86)**	**(91.288,74)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	3.140,12	41.589,49
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5	(136,25)	(958,67)
Κέρδη /(Ζημιές) προ φόρων		**(220.179,99)**	**(50.657,92)**
Φόρος εισοδήματος	6	21.812,34	6.399,75
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους		**(198.367,65)**	**(44.258,17)**
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)	7	**(0,0601)**	**(0,0134)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

		(ποσά σε ευρώ)	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημείωση**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		517,02	1.034,05
Επενδυτικά ακίνητα	8	7.531.762,54	7.734.040,78
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	9	36.307.269,55	0,00
Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	10	67.758,73	0,00
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	10	0,00	76.162,84
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6	29.938,24	5.893,86
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**43.937.246,08**	**7.817.131,53**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Απαιτήσεις και προκαταβολές	11	263.932,45	302.228,14
Ταμείο και διαθέσιμα	12	781.960,83	769.766,66
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**1.045.893,28**	**1.071.994,80**
Σύνολο Ενεργητικού		**44.983.139,36**	**8.889.126,33**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	3.630.000,00	3.630.000,00
Αποθεματικά	14	1.325.107,10	1.331.279,18
Αποτελέσματα εις νέον	14	3.676.971,84	3.875.339,49
Σύνολο καθαρής θέσεως		**8.632.078,94**	**8.836.618,67**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές υποχρεώσεις	13	36.351.060,42	52.507,66
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		**36.351.060,42**	**52.507,66**
Σύνολο Υποχρεώσεων		**36.351.060,42**	**52.507,66**
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		**44.983.139,36**	**8.889.126,33**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	31.12.2018	31.12.2017
Κέρδη /(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		**(198.367,65)**	**(44.258,17)**
Λοιπά αποτελέσματα μετά τον φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
-Μεταβολή του αποθεματικού αποτίμησης των αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενων στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	**14**	(8.404,12)	0,00
-Μεταβολή του αποθεματικού αποτίμησης των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	**14**	0,00	222,40
-Φόρος εισοδήματος	**6**	2.232,04	(64,49)
		(6.172,08)	**157,91**
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		0,00	0,00
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		**(6.172,08)**	**157,91**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		**(204.539,73)**	**(44.100,26)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών της καθαρής θέσεως

(ποσά σε ευρώ)

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01. 2017	**32.281.730,80**	**1.331.121,27**	**3.919.597,66**	**37.532.449,73**
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(28.651.730,80)	0,00	0,00	(28.651.730,80)
Ζημιές Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	(44.258,17)	(44.258,17)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	157,91	0,00	157,91
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος	**0,00**	**157,91**	**(44.258,17)**	**(44.100,26)**
Υπόλοιπο 31.12. 2017	**3.630.000,00**	**1.331.279,18**	**3.875.339,49**	**8.836.618,67**
Επίπτωση από την εφαρμογή ΔΠΧΠ 9 την 01.01.2018	0,00	(157,91)	157,91	0,00
Υπόλοιπο 01.01. 2018	**3.630.000,00**	**1.331.121,27**	**3.875.497,40**	**8.836.618,67**
Ζημιές Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	0,00	0,00	(198.367,65)	(198.367,65)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	(6.172,08)	(6.172,08)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος	**0,00**	**0,00**	**(204.539,73)**	**(204.539,73)**
Υπόλοιπο 31.12. 2018	**3.630.000,00**	**1.331.121,27**	**3.670.957,67**	**8.632.078,94**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Σημείωση	(ποσά σε ευρώ) 1.1-31.12.18	1.1-31.12.17
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων		(220.179,99)	(50.657,92)
Πλέον/ (μείον) προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις		202.795,26	134.852,16
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	(3.003,87)	(40.630,82)
Σύνολο		**(20.388,60)**	**43.563,42**
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων και προκαταβολών		25.337,16	725.132,00
(Μείωση) / Αύξηση βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων	13	4.241,73	(111.038,92)
Καταβληθέντες τόκοι	5	(136,25)	(958,67)
Σύνολο εισροών (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**9.054,04**	**656.697,83**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδυτικών ακινήτων και άυλων παγίων		0,01	(311.201,44)
Αγορές θυγατρικών	13	(36.307.269,55)	0,00
Μεταβολή υποχρεώσεων λόγω οφειλόμενου τιμήματος συμμετοχής	13	36.307.269,55	0,00
Χρηματοοικονομικά έσοδα		3.140,12	41.589,49
Σύνολο εισροών (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**3.140,13**	**(269.611,95)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή	14	0,00	(28.651.730,80)
Σύνολο εισροών (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**0,00**	**(28.651.730,80)**
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) +(β)+ (γ)		12.194,17	(28.264.644,92)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		**769.766,66**	**29.034.411,58**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως	12	**781.960,83**	**769.766,66**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 έως 39 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Γενικές πληροφορίες για την εταιρία

Η Εταιρεία ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ συστάθηκε την 24/4/2001 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 48823/01/Β/01/264. Η διάρκειά της είναι 50ετής και λήγει την 31/12/2051.

Η έδρα της εταιρείας είναι στο Δήμο της Αθήνας και τα γραφεία της βρίσκονται επί της Λεωφόρου Αθηνών 77 στην Αθήνα.

Σκοπός της Εταιρείας (με απόφαση της ΄Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 12.12.2018) είναι:

1. Η ίδρυση ή συμμετοχή σε πάσης φύσεως και σκοπού ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των νομικών προσώπων του Ν. 2778/99), σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

2. Η καθ΄ οιονδήποτε τρόπο και εξ΄ οιασδήποτε αιτίας απόκτηση, κινητών αξιών, χρεογράφων, χρηματοοικονομικών προϊόντων και εν γένει περιουσιακών στοιχείων πάσης φύσεως, συμπεριλαμβανομένου του χαρτοφυλακίου αυτών.

3. Η προσφορά εν γένει υπηρεσιών διαχείρισης, φύλαξης, τεχνικών συμβουλών, αξιοποίησης καθώς και η εκμετάλλευση επί ακινήτων που είτε ανήκουν στην εταιρεία είτε σε τρίτους και έχουν αποκτηθεί από κάθε νόμιμη αιτία.

4. Οι εκτιμήσεις ακινήτων.

5. Η εξεύρεση, αξιοποίηση και πρόταση προς κάθε ενδιαφερόμενο για ιδιοχρησιμοποίηση, εκμίσθωση και μίσθωση ακινήτων και γενικά η διενέργεια και η παροχή επ' αμοιβή κάθε είδους υπηρεσίας μεσίτη ακινήτων.

6. Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών για την ασφάλιση ακινήτων τρίτων και επενδύσεων ακίνητης περιουσίας τρίτων.

Για την εκπλήρωση των σκοπών της, η Εταιρεία μπορεί :

- Να ελέγχει, να συμμετέχει στο κεφάλαιο συναφών επιχειρήσεων οποιασδήποτε μορφής και / ή να ιδρύει μόνη της ή μαζί με άλλους ανώνυμες εταιρείες ή εταιρείες περιορισμένης ευθύνης ημεδαπές ή/και αλλοδαπές καθώς και να συστήνει κοινοπραξίες με συναφή σκοπό.

- Να παρέχει εγγυήσεις σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα με τα οποία συνεργάζεται ή στα οποία συμμετέχει.

- Να επενδύει διαθέσιμά της και σε κινητές αξίες.

- Να αγοράζει, πωλεί, ανταλλάσσει, εκμισθώνει, μισθώνει οιουδήποτε είδους ακίνητη περιουσία είτε για λογαριασμό της είτε για λογαριασμό τρίτων, λειτουργώντας ως μεσίτης αστικών συμβάσεων.

- Να επιβαρύνει ή να υποθηκεύει όλη ή μέρος της ακίνητης περιουσίας της με τους όρους που καθορίζει η Εταιρεία κάθε φορά.

- Να συμμετέχει σε διαγωνισμούς, μόνη ή σε συνεργασία με άλλα νομικά ή φυσικά πρόσωπα.

- Να ιδρύει σε οποιοδήποτε μέρος του κόσμου υποκαταστήματα και γραφεία αντιπροσωπείας.

- Να προσλαμβάνει και να εκπαιδεύει προσωπικό κατά το σκοπό της, να συνάπτει συμβάσεις με συμβούλους, να μισθώνει, να κατανέμει, ή να διαθέτει το προσωπικό ή τους συμβούλους της σε νομικά ή φυσικά πρόσωπα που χρήζουν των υπηρεσιών ή του προσωπικού αυτού.

- Να διαπραγματεύεται με ασφαλιστικές εταιρείες και να παρέχει συμβουλές στους πελάτες της για την ασφάλιση των ακινήτων τους.

- Να συντάσσει και να υποβάλει για λογαριασμό των τρίτων, των οποίων διαχειρίζεται την ακίνητη περιουσία τους, τις σχετικές δηλώσεις καθώς και το έντυπο Ε9 στις αρμόδιες ΔΟΥ, εφορίες και γενικά κάθε απαιτούμενο έγγραφο σε οποιαδήποτε δημόσια αρχή.

- Να προβαίνει σε οποιαδήποτε άλλη πράξη, χρηματοοικονομική τεχνική ή συναλλαγή που, αμέσως ή εμμέσως, συνδέεται, προάγει ή υποβοηθεί την πραγματοποίηση, των ανωτέρω.

Η Εταιρεία ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ ανήκει στον Όμιλο της ALPHA BANK, η οποία συμμετέχει στο μετοχικό της κεφάλαιο με ποσοστό 100% και οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Θεμιστοκλής Κορκόντζελος	Πρόεδρος
Γεώργιος Ποιμενίδης	Διευθύνων Σύμβουλος
Μαριάννα Αντωνίου	Μέλος
Παναγιώτα Επιτρόπου	Μέλος
Γεώργιος Καμπαδέλλης	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 25.7.2023.

Εποπτεύουσα αρχή
Περιφέρεια Αττικής

Συνεργαζόμενη Τράπεζα
ALPHA BANK

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
999983400

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών
48823/01/Β/01/264

Αριθμός ΓΕΜΗ
4265001000

Ελεγκτής
Ανδρέας Χ. Μπαρλίκας
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 13991
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Α.Μ ΣΟΕΛ: Ε 120

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της **29ης Αυγούστου 2019.**

1. Βασικές λογιστικές αρχές

1.1 Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2018 και έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), 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. Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι κατά κύριο λόγο τα ακόλουθα:

- Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση (αφορά στην τρέχουσα χρήση του 2018)
- Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (αφορά στη χρήση του 2017)

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

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2017. Σημειώνεται, ωστόσο, πως η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 επέφερε σημαντικές τροποποιήσεις στις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που αφορούν στα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Οι λογιστικές αυτές αρχές, οι οποίες έχουν εφαρμογή από 1.1.2018, παρουσιάζονται στις λογιστικές αρχές. Η συγκριτική πληροφορία για το 2017 δεν αναμορφώθηκε, όπως σχετικά επιτρέπεται από το ΔΠΧΠ 9. Επιπρόσθετα, οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές της τρέχουσας περιόδου έλαβαν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 22 τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2018:

‣ **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 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)

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 είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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)

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, μετά 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 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. Σημειώνεται πως το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει σε μία εταιρία να επιλέξει, ως λογιστική πολιτική, να εξακολουθεί να εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για τη λογιστική αντιστάθμισης. Η Εταιρία έχει κάνει χρήση του δικαιώματος αυτού.

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.

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας αφορούν κατά κύριο λόγο τις τραπεζικές καταθέσεις οι οποίες συνεχίζουν να αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και για τις οποίες δεν προέκυψε επίπτωση από την αναγνώριση αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου εξαιτίας της εξαιρετικά σύντομης ληκτότητάς τους. Επίσης, το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο μετοχών που κατατάσσονταν ως διαθέσιμα προς πώληση αξιόγραφα σύμφωνα με το IAS 39, ταξινομήθηκε στο χαρτοφυλάκιο που αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Ως εκ τούτου δεν υπήρξε ποσοτική επίπτωση στην Καθαρή Θέση της εταιρίας από τα ανωτέρω, παρά μόνο «αναταξινόμηση» του αποθεματικού διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων στα αποτελέσματα εις νέον.

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

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 ασφαλιστήρια 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»

Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή του.

Τα κύρια έσοδα της Εταιρείας αφορούν έσοδα μισθωμάτων και έσοδα από τόκους καταθέσεων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 15. Ως εκ τούτου η εφαρμογή του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

Την 8.12.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 με την οποία διευκρίνισε 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 υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

› **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, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 1 και ΔΛΠ 28.

Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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 υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα κατωτέρω νέα προτύπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνία 23 των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2018 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 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 καταχωρούνται 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 υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησεως 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.

Εκτιμώμενη επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16

Η Εταιρία ως μισθωτής θα εφαρμόσει το πρότυπο αναδρομικά αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής στην καθαρή θέση της 1.1.2019 και δεν θα αναμορφώσει τη συγκριτική πληροφορία.

Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) η Εταιρία κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής δεν θα επαναξιολογήσει εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς θα εφαρμόσει το πρότυπο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Επίσης, η Εταιρία θα επιλέξει τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις κατά τη μετάβαση:

- θα εφαρμόσει ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε όλες τις μισθώσεις,
- θα εξαιρέσει τα αρχικά κόστη σύναψης σύμβασης από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης και
- θα χρησιμοποιήσει την αποκτηθείσα γνώση για τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης εάν η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης.

Επιπρόσθετα, η Εταιρία δεν θα εφαρμόσει τις νέες διατάξεις στις μισθώσεις των οποίων η διάρκεια δεν υπερβαίνει τους 12 μήνες (short term) καθώς και στις μισθώσεις στις οποίες το στοιχείο που εκμισθώνεται είναι χαμηλής αξίας (αξίας μικρότερης των 5.000 ευρώ όταν είναι καινούργιο). Σημειώνεται ότι η Εταιρία για τις μισθώσεις που λήγουν εντός του 2019 και που, ωστόσο, αναμένεται να ανανεωθούν έχει προβεί σε εκτιμήσεις για την ανανέωσή τους.

Η Εταιρία ως οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) θα χρησιμοποιήσει το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής Alpha Bank (secured funding) ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης. Για τον προσδιορισμό του εν λόγω επιτοκίου θα χρησιμοποιηθούν ως σημείο αναφοράς οι αποδόσεις των εκδόσεων εξασφαλισμένου δανεισμού της Τραπέζης καθώς και η διαφορά των αποδόσεων αυτών από τις αποδόσεις των εκδόσεων του Ελληνικού Δημοσίου.

Η Εταιρία εκτιμά ότι θα αναγνωρίσει την 01.01.2019 δικαίωμα χρήσης ποσού ΕΥΡΩ 559,65 και υποχρέωση από μισθώσεις ποσού ΕΥΡΩ 559,65 με αποτέλεσμα να μην υπάρχει επίπτωση στην καθαρή θέση της την παραπάνω ημερομηνία.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19** «Παροχές σε εργαζομένους» – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών (Κανονισμός 2019/402/13.3.2019)

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).
Η εταιρία δεν απασχολούσε προσωπικό στη χρήση 2018 και ως εκ τούτου η ανωτέρω τροποποίηση 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» (Κανονισμός 2019/237/8.2.2019).

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 (Κανονισμός 2019/412/14.3.2019)

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» (Κανονισμός 2018/1595/23.10.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019.

Την 7.6.2017 το 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.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 3** «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 3 με στόχο να αντιμετωπιστούν δυσκολίες που προκύπτουν όταν μία οντότητα προσδιορίζει εάν απέκτησε μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού. Με τις τροποποιήσεις αποσαφηνίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει κατ' ελάχιστον να πληρούνται ώστε να έχει αποκτηθεί επιχείρηση, αφαιρείται η αξιολόγηση της ικανότητας του συμμετέχοντα στην αγορά να αντικαταστήσει ελλείποντα μέρη, οριοθετείται ο ορισμός της παραγωγής, προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο μία αποκτώμενη διαδικασία είναι ουσιαστική και εισάγεται μία προαιρετική άσκηση συγκέντρωσης εύλογης αξίας με ενδεικτικά παραδείγματα.

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

› **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 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.

› **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 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 Πληροφορήσεως 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.

Σημειώνεται, επίσης, πως τον Νοέμβριο του 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότεινε τη μετάθεση της ημερομηνίας υποχρεωτικής εφαρμογής του νέου προτύπου την 1.1.2022. Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» **και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8** "Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη»

  Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020.

Την 31.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας γνωστοποιήσεων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 ώστε να εναρμονίσει τον ορισμό της σημαντικότητας σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει κάποια σημεία του ορισμού.

Ο νέος ορισμός προβλέπει ότι μία πληροφορία είναι σημαντική εάν το γεγονός της παράλειψης, υπόκρυψης ή ανακριβούς γνωστοποίησής της εύλογα θα αναμενόταν να επηρεάσει τις αποφάσεις που οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λαμβάνουν βάσει αυτών των καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα περιστάσεων που ενδέχεται να οδηγήσουν στην απόκρυψη σημαντικής πληροφορίας. Επίσης, το Συμβούλιο τροποποίησε τον ορισμό της σημαντικότητας στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (Conceptual Framework) ώστε να το εναρμονίσει με το νέο ορισμό σύμφωνα με τα ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ8.

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

1.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρίας. Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται σε Ευρώ, με την ισοτιμία της ημερομηνίας των συναλλαγών.
Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημιές, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.
Στη χρήση 2018 όπως και στη χρήση 2017 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

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
Τα έσοδα αναγνωρίζονται με βάση τα ποσά που περιγράφονται στη σύμβαση όταν η Εταιρία εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης παρέχοντας την υπηρεσία στον πελάτη. Οι υπηρεσίες παρέχονται με την πάροδο του χρόνου και το έσοδο αναγνωρίζεται καθώς παρέχεται η υπηρεσία στον πελάτη.

(β) Έσοδα από τόκους
Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία. Η αναγνώριση τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

(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.

1.4 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρία έχει εντάξει τα κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου, τα οποία εκμισθώνει με λειτουργική μίσθωση.
Οι επενδύσεις αυτές καταχωρούνται στην αξία κτήσεως τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.
Μετά την αρχική καταχώρηση αποτιμώνται στην αξία κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημιές από την απομείωση της αξίας τους.
Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων, η ωφέλιμη ζωή τους έχει καθορισθεί στα 33 έτη περίπου και χρησιμοποιείται η σταθερή μέθοδος.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα πάγια περιουσιακά στοιχεία, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 8.

1.5 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Λογισμικό: Οι αγορασθείσες άδειες λογισμικού καταχωρούνται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι γενόμενες δαπάνες για προγράμματα ανάπτυξης του λογισμικού (σχετιζόμενα με τον σχεδιασμό και τον έλεγχο νέων ή βελτιωμένων προγραμμάτων), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν πιθανολογείται ότι το πρόγραμμα θα έχει επιτυχία, λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική και τεχνολογική δυνατότητα και εφόσον τα κόστη αυτά μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα. Οι λοιπές γενόμενες δαπάνες ανάπτυξης καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Δαπάνες ανάπτυξης που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα δεν επαναφέρονται στα περιουσιακά στοιχεία σε μεταγενέστερες περιόδους. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται. από την έναρξη της εμπορικής παραγωγής του προϊόντος.
Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 1 έως 5 χρόνια.

1.6 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων ενεργητικού

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

Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα πάγια περιουσιακά της στοιχεία για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.
Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες στις ιδιαίτερες(ατομικές) οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης.

1.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έξοδα συναλλαγών και μειώνεται με τα έσοδα και τις προμήθειες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Οι απαιτήσεις κατά πελατών είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρίας αφορούν τα αξιόγραφα του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καθώς και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και υποχρεώσεων.

Τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση περιλαμβάνουν τις επενδύσεις της Εταιρίας σε μετοχές τις οποίες η Εταιρία αποφάσισε κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμά στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η απόφαση αυτή είναι ανέκκλητη.
Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης.
Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας που αφορούν τις τραπεζικές καταθέσεις καθώς και λοιπές απαιτήσεις και υποχρεώσεις, οι οποίες ταξινομούνται στο χαρτοφυλάκιο των χρηματοοικονομικών μέσων αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος καθώς:
εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές, και οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα, η Εταιρία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου. Η εν λόγω πρόβλεψη βασίζεται στις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου.

Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις ταξινομούνται σε στάδια (stages) ως εξής:

- Στάδιο 1 (Stage 1): Το στάδιο 1 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα που δεν έχουν σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης. Το στάδιο 1 επίσης περιλαμβάνει τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από τα στάδια 2 ή 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται με βάση την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.
- Στάδιο 2 (Stage 2): Το στάδιο 2 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα για τα οποία έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση. Το στάδιο 2 περιλαμβάνει επίσης τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.
- Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

Η αναμενόμενη ζημία λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:

α. στις συμβατικές ροές και

β. στις ροές που η Εταιρία εκτιμά ότι θα λάβει.

Για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, χρησιμοποιούνται οι ακόλουθες μεταβλητές:

- Πιθανότητα Αθετήσεως(PD): οι πιθανότητες αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για 12 μήνες, ενώ οι

πιθανότητες αθετήσεως καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

- Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Στην περίπτωση των χρεογράφων, η Εταιρία εκτιμά το μελλοντικό αναπόσβεστο κόστος για να υπολογίσει το EAD. Συγκεκριμένα, για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του εκδότη/αντισυμβαλλομένου.
- Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD) είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσει κατά τη στιγμή της αθετήσεως. Η Εταιρία διακρίνει τους κρατικούς από τους μη κρατικούς εκδότες/αντισυμβαλλομένους ως προς την εκτίμηση του LGD.

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται ως εξής:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος: τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης.
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση: Για τα εν λόγω μέσα δεν αναγνωρίζεται διακριτά λογαριασμός συσσωρευμένων απομειώσεων στον Ισολογισμό, ωστόσο το ύψος του γνωστοποιείται στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «(Ζημίες)/Αναστροφή απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας αποτιμώνται στο αναποσβεστο κόστος και εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η Εταιρία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

Η Εταιρία διακόπτει την αναγνώριση μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή μέρους αυτής) όταν αυτή συμβατικά εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονταν πριν την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Π. 9 και αφορούν τη συγκριτική περίοδο περιγράφονται στην σημείωση 1.7 των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2017.

1.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:
α) το ταμείο
β) οι καταθέσεις όψεως
γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)
δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

1.9 Προβλέψεις

Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις καταχωρούνται όταν η Εταιρία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρεώσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.
Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

1.10 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των αποτελεσμάτων περιλαμβάνει τον 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 χρήσεως περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσεως, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων.

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.
Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

1.11 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας καταχωρείται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

1.12 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι μετοχικοί τίτλοι της Εταιρίας δεν διαπραγματεύονται σε οργανωμένη αγορά και ως εκ τούτου δεν υπάρχει υποχρέωση γνωστοποίησης πληροφόρησης κατά τομέα δραστηριότητας.

1.13 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, γνωστοποιούνται 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%.

1.14 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 συμμ ετέχοντες 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. 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:

•χρήση δεδομένων επιπέδου 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,

•χρήση δεδομένων επιπέδου 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων,

•χρήση δεδομένων επιπέδου 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρίας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα στην αγορά.

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρία είναι τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητά της κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους . 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.

1.15 Μισθώσεις

Η Εταιρία είναι δυνατό να συνάπτει συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής. Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά που διέπουν τις συμβάσεις μίσθωσης, ο λογιστικός χειρισμός τους έχει ως εξής:

α) Όταν η Εταιρία είναι μισθωτής

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρία λειτουργεί ως μισθωτής, ο μισθωμένος εξοπλισμός περιλαμβάνεται στην ανάλογη κατηγορία παγίων, όπως και τα ιδιόκτητα πάγια, ενώ η σχετική υποχρέωση προς τον εκμισθωτή περιλαμβάνεται στις λοιπές υποχρεώσεις. Τα μισθωμένα, με χρηματοδοτική μίσθωση, πάγια και η σχετική υποχρέωση αναγνωρίζονται αρχικά στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας των παγίων και της παρούσας αξίας των ελάχιστων υποχρεωτικών μισθωμάτων που έχουν συμφωνηθεί να καταβληθούν στον εκμισθωτή. Η παρούσα αξία των μισθωμάτων υπολογίζεται με επιτόκιο προεξόφλησης εκείνο που αναφέρεται στη σύμβαση μισθώσεως, ή, όπου αυτό δεν αναφέρεται, με βάση το επιτόκιο δανεισμού που θα επιβαρυνόταν η Εταιρία για αντίστοιχη χρηματοδότησή της για τον ίδιο σκοπό. Μετά την αρχική καταχώρηση, τα πάγια αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους, εκτός αν η διάρκεια της μισθώσεως είναι μικρότερη και το πάγιο δεν αναμένεται να περιέλθει στην κατοχή της Εταιρίας κατά τη λήξη της σύμβασης, οπότε και οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μισθώματα που καταβάλλονται στον εκμισθωτή κατανέμονται σε μείωση της υποχρέωσης και την επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με τα ποσά των τόκων, με βάση την τοκοχρεολυτική μέθοδο.

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία, που λειτουργεί ως μισθωτής, δεν καταχωρεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, αναγνωρίζει δε ως έξοδα τα ποσά των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση μισθώσεως

καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο των δεδουλευμένων. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τις απαιτήσεις κατά πελατών.
ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

1.16 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Η Εταιρία είναι θυγατρική της ALPHA BANK η οποία συντάσσει ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στις οποίες ενσωματώνει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Ως εκ τούτου η Εταιρία κάνει χρήση της σχετικής εξαίρεσης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 10 και κατά συνέπεια συντάσσει μόνο ιδιαίτερες(ατομικές) και όχι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρίες στις ιδιαίτερες (ατομικές) οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης.

Η Εταιρία συμμετέχει την 31η Δεκεμβρίου 2018 κατά 100% στην εταιρία ALPHA VENTURES (σημείωση 9).

1.17 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 31.12.2018, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.
Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος.

Αναφορικά με το πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελλάδας σημειώνεται ότι στη συνεδρίαση του Eurogroup της 21.6.2018 επιβεβαιώθηκε η ολοκλήρωση της τέταρτης και τελευταίας αξιολογήσεως του προγράμματος και συμφωνήθηκαν τα μεσοπρόθεσμα μέτρα και οι σχετικές προϋποθέσεις συνέχισης των μεταρρυθμίσεων, για την ενίσχυση της βιωσιμότητας του ελληνικού δημοσίου χρέους. Σε συνέχεια των εθνικών διαδικασιών, ολοκληρώθηκε την 1η Αυγούστου από το Διοικητικό Συμβούλιο του ESM η εκταμίευση της τελευταίας δόσεως του προγράμματος συνολικού ποσού € 15 δισ. το οποίο θα χρησιμοποιηθεί τόσο για την εξυπηρέτηση του χρέους (€ 5,5 δισ.) όσο και για το σχηματισμό ταμειακού αποθέματος ασφαλείας(€ 9,5 δισ.) το συνολικό ύψος του οποίου διαμορφώνεται σε € 24,1 δισ. και το οποίο υπολογίζεται ότι θα μπορεί να καλύπτει τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Ελληνικής Δημοκρατίας για διάστημα περίπου 22 μηνών από τον Αύγουστο του 2018 μειώνοντας σημαντικά τους ενδεχόμενους χρηματοδοτικούς κινδύνους μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος. Πέραν των ανωτέρω σημειώνεται ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες προκειμένου να ανακτήσει σταδιακά την πρόσβασή της στις χρηματαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη:

- την ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής στήριξης τον Αύγουστο
- την αναμενόμενη άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 από το Διοικητικό Συμβούλιο, αν και οι εν λόγω περιορισμοί δεν επηρέαζαν τη λειτουργία της Εταιρίας δεδομένου ότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνταν μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος των τραπεζών (e Banking)
- το γεγονός ότι διαθέτει επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της δραστηριοτήτων και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις

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

2. Κύκλος Εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της εταιρίας προκύπτει από την εκμίσθωση του ακινήτου (οροφοδιαμέρισμα Β' ορόφου στην οδό Ηρώδου Αττικού Αττικής) με μηνιαίο μίσθωμα ποσού ΕΥΡΩ 10.000,00, με έναρξη και αρχική λήξη της μίσθωσης στις 21.04.2017 και 20.04.2019 αντίστοιχα.
Από την 21.05.2018 σημειώθηκε μείωση των εσόδων, λόγω της πρόωρης λύσης της ανωτέρω μίσθωσης, και ως εκ τούτου γίνεται διερεύνηση για εύρεση νέου μισθωτή.
Ο κύκλος εργασιών αναλύεται ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	**31.12.2017**
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	50.000,00	90.000,00
Σύνολο	**50.000,00**	**90.000,00**

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων έχουν ως εξής :

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	**31.12.2017**
Εντός ενός έτους	0,00	120.000,00
πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	0,00	40.000,00
Σύνολο	**0,00**	**160.000,00**

3. Αποσβέσεις

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

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	**31.12.2017**
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	202.278,24	134.852,16
Αποσβέσεις αύλων στοιχείων	517,02	517,02
Σύνολο Αποσβέσεων	**202.795,26**	**135.369,18**

4. Γενικά διοικητικά έξοδα

Τα γενικά διοικητικά έξοδα που επιβάρυναν τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρίας, αναλύονται ως εξής:

	1.1.2018-31.12.2018	**1.1.2017-31.12.2017**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	26.020,00	25.458,13
Παροχές τρίτων	3.015,91	1.651,24
Λοιποί φόροι τέλη	36.315,77	18.154,50
Διάφορα έξοδα	5.036,92	655,69
Σύνολο	**70.388,60**	**45.919,56**

5. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	3.140,12	41.589,49
Σύνολο	**3.140,12**	**41.589,49**
μείον:		
Διάφορα έξοδα τραπεζών	(136,25)	(958,67)
Σύνολο	**3.003,87**	**40.630,82**

6. Φόρος εισοδήματος

Με το άρθρο 23 του νόμου 4579/2018 «Υποχρεώσεις αερομεταφορέων σχετικά με τα αρχεία επιβατών-προσαρμογή της νομοθεσίας στην Οδηγία (ΕΕ) 2016/681 και άλλες διατάξεις» το οποίο τροποποιεί το άρθρο 58 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος μειώνεται σταδιακά ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, από 29% που ισχύει για το φορολογικό έτος 2018, σε 25% για τα εισοδήματα που αποκτώνται το φορολογικό έτος 2022 και επόμενα. Ο συντελεστής μειώνεται κατά μία ποσοστιαία μονάδα ανά έτος, αρχής γενομένης από τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019, για τα οποία ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε 28%. Με ρητή αναφορά του νόμου , η μείωση αυτή δεν αφορά τα πιστωτικά ιδρύματα για τα οποία ο φορολογικός συντελεστής εξακολουθεί να είναι 29%.

Η συνολική επιβάρυνση για φόρους εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως αναλύεται ως ακολούθως:

	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Διαφορά φόρου προηγούμενης χρήσεως	0,00	(443,99)
Αναβαλλόμενος φόρος	21.812,34	6.843,74
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	**21.812,34**	**6.399,75**

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από τις παρακάτω προσωρινές διαφορές:

Αναβαλλόμενος φόρος	1.1.2018-31.12.2018	1.1.2017-31.12.2017
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	21.812,34	6.843,74
Σύνολο	**21.812,34**	**6.843,74**

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί όλων των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Ωστόσο αν μία διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και φορολογικής βάσης έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, αυτή αναγνωρίζεται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν μελλοντικά διαθέσιμα φορολογικά κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση αυτή να μπορεί να συμψηφιστεί. Η Εταιρία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο της τακτοποίησης της. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες αναγνωρίζονται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογικών μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

Η Εταιρία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ΕΥΡΩ 27.316,29 για φορολογικές ζημίες ποσού ΕΥΡΩ 94.194,11, ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ΕΥΡΩ 32.992,93, που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημίες (ετών 2017 και 2018) ύψους ΕΥΡΩ 113.768,73.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2018	ποσοστό %	31.12.2017	ποσοστό %
Κέρδη/ (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	(220.179,99)		(50.657,92)	
Φόρος εισοδήματος	63.852,20	29,00%	14.690,80	29,00%
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(7.183,48)	-3,26%	0,00	
Επίπτωση αλλαγής φορολογικών συντελεστών	(4.584,98)	-2,08%	0,00	
Μη αναγνώριση φορολογικών ζημιών χρήσεως	(27.316,29)	-12,41%	(7.847,06)	-15,49%
Φόροι προηγούμενης χρήσης	0,00		(443,99)	-0,88%
Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν λήφθηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	(2.955,11)	-1,34%	0,00	
Σύνολο	**21.812,34**	**9,91%**	**6.399,75**	**12,63%**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναλύονται ως ακολούθως:

	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 1.1.2017	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 31.12.2017
Αποσβέσεις παγίων	0,00	6.843,74	0,00	**6.843,74**
Αποτίμηση συμμετοχών	(885,39)	0,00	(64,49)	**(949,88)**
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών Απαιτήσεων / (Υποχρεώσεων)	**(885,39)**	**6.843,74**	**(64,49)**	**5.893,86**

	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 1.1.2018	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Υπόλοιπο (Απαίτησης / (Υποχρέωσης)) 31.12.2018
Αποσβέσεις παγίων	6.843,74	21.812,34	(205,15)	**28.450,93**
Αποτίμηση συμμετοχών	(949,88)	0,00	2.437,19	**1.487,31**
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών Απαιτήσεων / (Υποχρεώσεων)	**5.893,86**	**21.812,34**	**2.232,04**	**29.938,24**

Με το άρθρο 65 Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες 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 την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο έως το τέλος του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.
Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού.
Η Εταιρία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και την χρήση 2008. Οι χρήσεις 2009 έως και 2011 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.
Για τις χρήσεις 2011 έως 2017 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.
Για τη χρήση 2018 είναι σε εξέλιξη ο έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό και εκτιμάται πως δεν θα προκύψουν 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 επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. 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.

7. Κέρδη ανά μετοχή

Βασικά

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των κερδών της Εταιρίας με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από αυτή (ίδιες μετοχές).

Προσαρμοσμένα

Τα προσαρμοσμένα κέρδη 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 κατά μετοχή να είναι ίδια.

	31.12.2018	31.12.2017
Καθαρά κέρδη/ (Ζημιές) μετά τον φόρο εισοδήματος	(198.367,65)	(44.258,17)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	3.300.000,00	3.300.000,00
Κέρδη μετά τον φόρο εισοδήματος ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα σε ευρώ	**(0,0601)**	**(0,0134)**

8. Επενδυτικά Ακίνητα

Η Εταιρία έχει στην κατοχή της, από 21 Απριλίου 2017, διαμέρισμα Β' ορόφου 392,60 τ.μ. μετά (2) υπόγειων αποθηκών και (1) ισογείου θέσεως στάθμευσης, επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17, Αθήνα.
Η αξία του ακινήτου αναλύεται ως εξής:

	Οικόπεδα	Κτήρια	Σύνολο
Υπόλοιπα 1.1.2017	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Προσθήκες χρήσεως	1.193.711,06	6.675.181,88	7.868.892,94
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(134.852,16)	(134.852,16)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	**1.193.711,06**	**6.540.329,72**	**7.734.040,78**
Υπόλοιπα 1.1.2018	**1.193.711,06**	**6.540.329,72**	**7.734.040,78**
Προσθήκες χρήσεως	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	(202.278,24)	(202.278,24)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**1.193.711,06**	**6.338.051,48**	**7.531.762,54**

Η Εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα δε διαφέρει ουσιωδώς από την λογιστική της αξία.
Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας η οποία προσδιορίστηκε από πιστοποιημένο εκτιμητή την 31/12/2018 σε 7.707.000 ευρώ χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος.
Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

9. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2018, και πιο συγκεκριμένα στις 27 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρία απέκτησε το 100% της εταιρίας ALPHA VENTURES έναντι τιμήματος ποσού ΕΥΡΩ 36.307.269,55.
Ειδικότερα, απέκτησε από την ALPHA BANK A.E 6.462.500 μετοχές και από την ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε τις υπόλοιπες 37.500 μετοχές.
Το τίμημα καταβλήθηκε στους πωλητές ALPHA BANK A.E (ποσό ΕΥΡΩ 36.097.804,53) και ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε (ποσό ΕΥΡΩ 209.465,02) στις 23 Απριλίου 2019.

	Τεμάχια	% Συμμετοχής	Αξία κτήσεως	Λογιστική Αξία
Θυγατρική μη εισηγμένη στο Χ.Α				
ALPHA VENTURES	6.500.000,00	100%	36.307.269,55	36.307.269,55
Σύνολο			**36.307.269,55**	**36.307.269,55**

10. Επενδύσεις σε Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά Στοιχεία

Η Εταιρία έχει επενδύσει στην εταιρία ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε. που είναι θυγατρική του Ομίλου Alpha Bank, καθώς και σε λοιπές εταιρείες μη εισηγμένες στο Χ.Α.
Το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων (Αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση) διαμορφώνεται ως κατωτέρω:

31.12.2018	% Συμμετοχής	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank				
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε.	0,35%	12.657,36	10.659,53	(1.997,83)
Σύνολο		**12.657,36**	**10.659,53**	**(1.997,83)**
Λοιπές μετοχές μη εισηγμένες στο Χ.Α.				
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής .	25,00%	7.500,00	0,00	(7.500,00)
Propindex Α.Ε.Δ.Α.	18,42%	40.250,00	47.890,00	7.640,00
Πάρκο Υψηλής Τεχνολογίας Ακρόπολις Α.Ε.	0,11%	12.480,00	9.209,20	(3.270,80)
Σύνολο		**60.230,00**	**57.099,20**	**(3.130,80)**
Γενικό σύνολο		**72.887,36**	**67.758,73**	**(5.128,63)**

31.12.2017	% Συμμετοχής	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank				
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε.	0,35%	12.657,36	11.563,64	(1.093,72)
Σύνολο		**12.657,36**	**11.563,64**	**(1.093,72)**
Λοιπές μετοχές μη εισηγμένες στο Χ.Α.				
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής	25,00%	7.500,00	7.500,00	0,00
Propindex Α.Ε. Δ.Α.	18,42%	40.250,00	47.890,00	7.640,00
Πάρκο Υψηλής Τεχνολογίας Ακρόπολις Α.Ε.	0,11%	12.480,00	9.209,20	(3.270,80)
Σύνολο		**60.230,00**	**64.599,20**	**4.369,20**
Γενικό σύνολο		**72.887,36**	**76.162,84**	**3.275,48**

Οι μετοχές όλων των ανωτέρω εταιριών είναι μη εισηγμένες στο Χ.Α, αποτιμώνται με την μέθοδο της εσωτερικής λογιστικής αξίας και διαβαθμίζονται στο επίπεδο (3).

11. Απαιτήσεις και προκαταβολές

	31.12.2018	31.12.2017
Φόρος Μερισμάτων	0,00	25.781,25
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο-παρακρατούμενοι φόροι καταθέσεων	59.053,86	59.053,86
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος 2014	101.891,96	101.891,96
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος 2016	100.295,45	101.295,45
Διάφορες απαιτήσεις	2.691,18	14.205,62
Σύνολο	**263.932,45**	**302.228,14**

Κατά τη διάρκεια της χρήσης διεγράφη απαίτηση από τταρακρατούμενους φόρους μερισμάτων ποσού ΕΥΡΩ 25.781,25.
Οι Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο περιλαμβάνουν κυρίως απαίτηση ποσού ΕΥΡΩ 58.351,89 που αφορά σε παρακρατηθέντες φόρους από τόκους ενδοομιλικών καταθέσεων έτους 2015 και για την οποία έχει αιτηθεί και αναμένεται είσπραξη από τον Μάϊο του 2016. Επιπλέον, η Εταιρεία έχει αιτηθεί και αναμένεται είσπραξη της προκαταβολής του φόρου εισοδήματος για το 2014.

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας εκκαθαρίζονται άμεσα και ως εκ τούτου δεν προέκυψε αναμενόμενη ζημία πιστωτικού κινδύνου (ECL). Ο υπολογισμός της αναμενομένης ζημίας πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται για όλη την διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το Δ.Π.Χ.Π. Δεν υφίστανται απαιτήσεις απομειωμένες κατά την αρχική αναγνώριση (POCI).

12. Χρηματικά διαθέσιμα

	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	320,99	320,99
Καταθέσεις όψεως	181.639,84	119.445,67
Καταθέσεις προθεσμίας	600.000,00	650.000,00
Σύνολο	**781.960,83**	**769.766,66**

Όλα τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρίας είναι σε ευρώ.
Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας (διάρκειας 3 μηνών) της Εταιρίας είναι κατατεθειμένες κυρίως στην ALPHA BANK. Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσονται Β- σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.
Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, με βάση το πιστωτικό κίνδυνο, ταξινομούνται στο στάδιο 1 κατά την 31.12.2018 και δεν προκύπτουν αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου λόγω της σύντομης λήξης.

13. Λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	1.259,48	1.158,40
Λοιποί πιστωτές	1.860,00	19.256,83
Υποχρεώσεις προς Alpha Bank & ALPHA Διαχ/σης Ακιν. και Επενδ.	36.307.269,55	0,00
Λογαριασμοί προς απόδοση	29.573,88	27.162,97
Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού	11.097,51	4.929,46
Σύνολο	**36.351.060,42**	**52.507,66**

Οι υποχρεώσεις προς Alpha Bank & ALPHA Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων προκύπτουν από την εξαγορά των μετοχών της Alpha Ventures (σημ. 9).
Οι λογαριασμοί προς απόδοση αφορούν υποχρεώσεις προς εκκαθάριση από δραστηριότητες της Εταιρίας σε προηγούμενες χρήσεις, σχετικά με την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων.

14. Καθαρή θέση

➢ Μετοχικό κεφάλαιο

Το Μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας, ολοσχερώς καταβεβλημένο, ανέρχεται σε € 3.630.000,00 διαιρούμενο σε 3.300.000,00 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,10 εκάστη, όπως διαμορφώθηκε με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας που έγινε στις 29.9.2016 και αποφάσισε την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά Ευρώ 28.651.730,80 με καταβολή μετρητών στις 10/5/2017 στην ALPHA BANK.
Η ALPHA BANK κατέχει το σύνολο των μετοχών (100%) της εταιρίας.

➢ Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών.
Το ύψος του τακτικού αποθεματικού την 31.12.2018 διαμορφώθηκε σε € 1.328.953,58.

➢ Αποθεματικό αποτίμησης μετοχών

	2018	2017
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου	2.325,60	2.167,69
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) που οφείλονται σε μεταβολή της εύλογης αξίας	(8.404,12)	222,40
Αναβαλλόμενος φόρος	2.232,04	(64,49)
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου	**(3.846,48)**	**2.325,60**

➢ Αποτελέσματα εις νέο

Στην χρήση 2018 προέκυψαν ζημίες προ φόρων Ευρώ 220.179,99 που μετά τον φόρο εισοδήματος ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 198.367,65. Τα αποτελέσματα εις νέον της 31ης Δεκεμβρίου 2018, διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 3.670.957,67.

➢ 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 και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων την μη διανομή μερίσματος για την χρήση 2018.

15. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Παρατίθεται συμφωνία μεταβολών των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία και έχουν κατηγοριοποιηθεί στο Επίπεδο 3.

	Αξιόγραφα χαρτοφυλακίου διαθεσίμων προς πώληση (A.F.S.)
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2017	**75.940,44**
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	222,40
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2017	**76.162,84**

	Επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2018	**76.162,84**
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	(8.404,12)
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2018	**67.758,73**

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

16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρία είναι ελεγχόμενη από την μητρική εταιρεία ALPHA BANK (εγκατεστημένη στην Ελλάδα), η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρίας. 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 όροι των προσφερόμενων υπηρεσιών προς τις εταιρίες αυτές δεν διαφέρουν από τους όρους που εφαρμόζονται συνήθως προς τις μη συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

	31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα -Έξοδα		
Έσοδα - Τόκοι καταθέσεων (όψεως και προθεσμίας)	3.140,12	41.589,49
Έξοδα	9.841,25	15.393,80
Απαιτήσεις - Υποχρεώσεις		
Απαιτήσεις – Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	781.639,84	766.368,53
Δαπάνη η οποία κεφαλαιοποιήθηκε	0,00	44.850,00
Υποχρεώσεις	36.309.129,55	0,00

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.

17. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κίνδυνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Πιστωτικός κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρία απορρέει από τον λογαριασμό « απαιτήσεις και προκαταβολές» τα υπόλοιπα του οποίου δεν είναι σημαντικά καθώς και από τον λογαριασμό «Χρηματικά διαθέσιμα». Τα χρηματικά διαθέσιμα αφορούν σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, οι οποίες είναι κυρίως τοποθετημένες στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας
Η Εταιρία έχει σημαντικό ποσό άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων ενεργητικού

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας.

18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

α) 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.

β) Φορολογικά

Η Εταιρία έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και την χρήση 2008 ενώ οι χρήσεις 2009 έως και 2011 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Σημείωση 6).
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.

19. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Κατά την χρήση 2018, οι συνολικές εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση αμοιβές του νόμιμου ορκωτού ελεγκτή Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014.

	01.01-31.12.2018	**01.01-31.12.2017**
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	5.200,00	10.000,00
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	11.120,00	6.000,00
Σύνολο	**16.320,00**	**16.000,00**

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Η Εταιρεία, σύμφωνα με το συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών ημερομηνίας 28.12.2018 (σημ. 9), είχε δεσμευτεί να καταβάλλει συνολικό τίμημα ποσού ΕΥΡΩ 36.307.269,55 έως τις 30 Απριλίου 2019. Δεδομένου ότι τα ταμειακά διαθέσιμα δεν ήταν επαρκή για να καλυφθεί η ανάγκη αυτή, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 22.04.2019, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό ΕΥΡΩ 15.420.076,10. Επίσης, η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της τιμής διαθέσεως των νέων μετοχών ποσού ΕΥΡΩ 20.887.193,99 πιστώθηκε στον λογαριασμό από την «*έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο*».

Δεν υπάρχουν άλλα 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, 29 Αυγούστου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ	ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΓΑΒΡΙΛΗΣ
ΑΔΤ - ΑΒ336453	ΑΔΤ - Ξ400467	ΑΔΤ- ΑΒ629796 Αρ. Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ 19942/01

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Έκθεση Διαχειρίσεως του Δ. Σ.
προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε
της 17ης ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 1.1.2018-31.12.2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας συνημμένα σας υποβάλλουμε τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την δέκατη έβδομη εταιρική χρήση:

- ✓ Κατάσταση αποτελεσμάτων
- ✓ Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος
- ✓ Ισολογισμός
- ✓ Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως
- ✓ Κατάσταση Ταμειακών Ροών
- ✓ Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και άλλες επεξηγηματικές σημειώσεις.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί:
α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), 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. Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι κατά κύριο λόγο τα ακόλουθα:

-Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση (αφορά στην τρέχουσα χρήση του 2018)

-Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (αφορά στη χρήση του 2017).

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 12.12.2018 έγινε τροποποίηση το άρθρου 2 του Καταστατικού της Εταιρίας. Η σημαντικότερη αλλαγή αφορά στην απόκτηση της δυνατότητας η Εταιρία να ιδρύει ή να συμμετέχει σε πάσης φύσεως και σκοπού ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των νομικών προσώπων του Ν. 2778/99).

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2018, και πιο συγκεκριμένα στις 27 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρία απέκτησε το 100% της εταιρίας ALPHA VENTURES έναντι τιμήματος ποσού ΕΥΡΩ 36.307.269,55. Ειδικότερα, απέκτησε από την ALPHA BANK A.E 6.462.500 μετοχές και από την ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε τις υπόλοιπες 37.500 μετοχές. Το τίμημα καταβλήθηκε στους πωλητές ALPHA BANK A.E (ποσό ΕΥΡΩ 36.097.804,53) και ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε (ποσό ΕΥΡΩ 209.465,02) στις 23 Απριλίου 2019.

Συνεπώς, οι επενδύσεις σε θυγατρικές μη εισηγμένες στο Χ.Α είναι:

	31.12.2018	**31.12.2017**
ALPHA VENTURES (100%)	36.307.269,55	0,00
Σύνολο	**36.307.269,55**	**0,00**

Τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, αφορούν τις κατωτέρω μετοχές:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής (25,00%)	0,00	7.500,00
Propindex A.E.Δ.A.(18,42%)	47.890,00	47.890,00
Πάρκο Υψηλής Τεχνολογίας Ακρόπολις Α.Ε.(0,11%)	9.209,20	9.209,20
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε. (0,35%)	10.659,53	11.563,64
Σύνολο	**67.758,73**	**76.162,84**

Η αποτίμηση των ανωτέρω μετοχών έγινε με την μέθοδο της εσωτερικής λογιστικής αξίας αυτών με βάση το δημοσιευμένο ισολογισμό τους της 31/12/2017.

Οι μετοχές όλων των ανωτέρω εταιριών είναι μη εισηγμένες στο Χ.Α. και διαβαθμίζονται με βάση την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στο επίπεδο (3).

Το υπόλοιπο των χρηματικών διαθεσίμων αναλύεται κατωτέρω:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Ταμείο	320,99	320,99
Καταθέσεις όψεως στην ALPHA BANK	178.637,70	116.368,53
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	2.312,25	2.352,25
Καταθέσεις όψεως στην Ε.Τ.Ε.	689,89	724,89
Προθεσμιακές καταθέσεις στην ALPHA BANK	600.000,00	650.000,00
Σύνολο διαθεσίμων	**781.960,83**	**769.766,66**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2018 και 2017 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	31.12.2018		**31.12.2017**	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.045.893,28	0,023	1.071.994,80	0,121
Σύνολο ενεργητικού	44.983.139,36		8.889.126,33	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	43.937.246,08	0,977	7.817.131,53	0,879
Σύνολο ενεργητικού	44.983.139,36		8.889.126,33	

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

Καθαρή Θέση	8.632.078,94	0,237	8.836.618,67	168,292
Σύνολο υποχρεώσεων	36.351.060,42		52.507,66	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	36.351.060,42	0,808	52.507,66	0,006
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	44.983.139,36		8.889.126,33	
Ίδια κεφάλαια	8.632.078,94	0,192	8.836.618,67	0,994
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	44.983.139,36		8.889.126,33	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.045.893,28	0,029	1.071.994,80	20,416
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	36.351.060,42		52.507,66	

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

Ταμειακά διαθέσιμα	781.960,83	0,022	769.766,66	14,660
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	36.351.060,42		52.507,66	

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

Η Εταιρία έχει σημαντικό ποσό άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων Ενεργητικού, ενώ υπόκειται στις ελάχιστες δυνατές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

Η ALPHA BANK κατέχει το 100% των μετοχών της εταιρίας και το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 3.630.000,00, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο 3.300.000,00 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,10 εκάστη, όπως διαμορφώθηκε με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας που έγινε στις 29.9.2016 και αποφάσισε την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά Ευρώ 28.651.730,80 με καταβολή μετρητών στις 10/5/2017 στην ALPHA BANK.

Η Εταιρία εκμίσθωνε έως τις 21.05.2018 το ακίνητο επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17. Η ανωτέρω μίσθωση λύθηκε, και ως εκ τούτου γίνεται διερεύνηση για εύρεση νέου μισθωτή ή αγοραστή.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, τα συνολικά έσοδα και έξοδα της Εταιρίας έχουν ως κατωτέρω:

Κύκλος Εργασιών	**1.1-31.12.2018**	**1.1-31.12.2017**
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	50.000,00	90.000,00
Σύνολο	**50.000,00**	**90.000,00**

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	**31.12.2017**
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	202.278,24	134.852,16
Αποσβέσεις αύλων στοιχείων	517,02	517,02
Σύνολο Αποσβέσεων	**202.795,26**	**135.369,18**

Λειτουργικά έξοδα	**1.1.2018-31.12.2018**	**1.1.2017-31.12.2017**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	26.020,00	25.458,13
Παροχές τρίτων	3.015,91	1.651,24
Λοιποί φόροι τέλη	36.315,77	18.154,50
Διάφορα έξοδα	5.036,92	655,69
Σύνολο	**70.388,60**	**45.919,56**

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	**1.1-31.12.2018**	**1.1-31.12.2017**
Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	3.140,12	41.589,49
Σύνολο	**3.140,12**	**41.589,49**
Μείον:		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(136,25)	(958,67)
Συνολο	**3.003,87**	**40.630,82**

	1.1.2018-31.12.2018	**1.1.2017-31.12.2017**
Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος	**(220.179,99)**	**(50.657,92)**
Φόρος εισοδήματος	21.812,34	6.399,75
Καθαρά κέρδη/ (Ζημίες) μετά από το φόρο εισοδήματος	**(198.367,65)**	**(44.258,17)**

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τη διάταξη του άρθρου 44α του κωδ. Ν. 2190/1920, μετά από συζήτηση αποφάσισε να προτείνει προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, τα κατωτέρω:

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 και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων την μη διανομή μερίσματος για την χρήση 2018.

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών.

Ακίνητα

Η Εταιρία έχει στην κατοχή της από την 21η Απριλίου 2017, διαμέρισμα Β' ορόφου 392,60 τ.μ. μετά (2) υπόγειων αποθηκών και (1) ισογείου θέσεως στάθμευσης, επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17, Αθήνα, εύλογης αξίας την 31/12/2018 Ευρώ 7.707.000,00.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της ALPHA BANK για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2018.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία των εργασιών της Εταιρίας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση της μίσθωσης του ακινήτου της και την έγκαιρη είσπραξη του συμφωνηθέντος μισθώματος.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 17 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 16 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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

Η Εταιρεία, σύμφωνα με το συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών ημερομηνίας 28.12.2018 (σημ. 9 των οικονομικών καταστάσεων), είχε δεσμευτεί να καταβάλλει συνολικό τίμημα ποσού ΕΥΡΩ 36.307.269,55 έως τις 30 Απριλίου 2019. Δεδομένου ότι τα ταμειακά διαθέσιμα δεν ήταν επαρκή για να καλυφθεί η ανάγκη αυτή, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 22.04.2019, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό ΕΥΡΩ 15.420.076,10. Επίσης, η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της τιμής διαθέσεως των νέων μετοχών ποσού ΕΥΡΩ 20.887.193,99 πιστώθηκε στον λογαριασμό από την «έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».
Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρίας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2018 έως την 31η Δεκεμβρίου 2018 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 29 Αυγούστου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
ΑΔΤ - ΑΒ336453	ΑΔΤ - Ξ400467