Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2020.11.12 14:01:15 EET
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ
Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
Fax: 2103616464
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,12/11/2020
Αριθ. Πρωτ.:2236806

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Alpha Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **AREM - I** και αριθμό ΓΕΜΗ **1247801000**.

Την **12/11/2020** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2359179 οι εγκεκριμένες από την 30/10/2020 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2019 έως 31/12/2019.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2359180 η από 30/10/2020 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2020 έως 31/12/2020:

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

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΚΡΑΝΙΩΤΗ ΕΛΕΝΗ-ΧΡΙΣΤΙΝΑ του ΜΕΝΕΛΑΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 54871.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΑΘΗΝΑ

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2020

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή ... **Error! Bookmark not defined.**
Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019 3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων 3
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος 4
Ισολογισμός 5
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης 6
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 7
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 8
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία 8
2. Βασικές λογιστικές αρχές 9
2.1 Βάση παρουσίασης 9
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα 16
2.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές 16
2.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 16
2.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) 16
2.6 Άυλα στοιχεία ενεργητικού 17
2.7 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων 17
2.8 Απαιτήσεις από πελάτες 18
2.9 Χρηματοοικονομικά Μέσα 18
2.10 Φόρος εισοδήματος 21
2.11 Ταμείο και διαθέσιμα 21
2.12 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους 21
2.13 Προβλέψεις 22
2.14 Μισθώσεις 22
2.15 Έσοδα 24
2.16 Ορισμός συνδεδεμένων μερών 25
2.17 Συγκριτικά στοιχεία 25
2.18 Προσδιορισμός εύλογης αξίας 25
2.19 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας 26
3. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών 27
4. Έσοδα και έξοδα από τόκους 28
5. Έσοδα συμμετοχών 28
6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 29
7. Γενικά διοικητικά έξοδα 29
8. Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου 29
9. Φόρος Εισοδήματος 30
10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €) 33
11. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) 33
12. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου 34

13. Απαιτήσεις από πελάτες 35
14. Λοιπές απαιτήσεις 36
15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα 36
16. Καθαρή θέση 36
17. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους 37
18. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος 38
19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 39
20. Λοιπές υποχρεώσεις 39
21. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 40
22. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων 40
23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών 42
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 44
25. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών 44
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 45

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

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε».

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη 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 οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη 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 τη 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 οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρανιώτη
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 54871
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 000122360 1000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is 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.

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως	
		31.12.2019	**31.12.2018**
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	**3**	2.354.606,42	--
Έσοδα από τόκους	**4**	1.937.744,64	1.846.619,93
Έσοδα συμμετοχών	**5**	431.155,50	609.064,50
Λοιπά έσοδα		233,00	--
Σύνολο εσόδων		**4.723.739,56**	**2.455.684,43**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	**6**	(1.018.536,80)	(237.284,35)
Αποσβέσεις	**11**	(91.264,78)	(987,57)
Γενικά διοικητικά έξοδα	**7**	(735.081,27)	(340.602,93)
Τόκοι και συναφή έξοδα	**4**	(14.508,13)	--
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως και προβλέψεων για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου		**(1.859.390,98)**	**(578.874,85)**
(Ζημίες)/Αναστροφή απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	**8**	444.348,99	1.393.261,48
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		**3.308.697,57**	**3.270.071,06**
Φόρος εισοδήματος	**9**	(721.275,22)	(1.003.301,34)
Καθαρά Κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		**2.587.422,35**	**2.266.769,72**
Καθαρά Κέρδη ανά μετοχή	**10**	**2,76**	**2,41**

Η Εταιρεία εφάρμοσε το πρότυπο σε όλες τις ενεργές την 1.1.2019 συμβάσεις μίσθωσης αναγνωρίζοντας την επίπτωση από τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Α. 16 ως προσαρμογές στο υπόλοιπο έναρξης της 1.1.2019 των αντίστοιχων κονδυλίων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και δεν αναμόρφωσε τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Κατά συνέπεια, τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου δεν είναι συγκρίσιμα.

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Καθαρά κέρδη/(ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος, που αναγνωρίσθηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		**2.587.422,35**	**2.266.769,72**
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	**12**	1.032.864,74	201.948,93
Πραγματοποιηθέντα κέρδη (ζημίες) πώλησης μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων		--	51.806,29
Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	**17**	(4.014,47)	(2.040,72)
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έξοδο)/έσοδο	**9**	(187.779,65)	178.604,25
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί πραγματοποιηθέντων κερδών μετοχών		--	(15.023,82)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		**841.070,62**	**415.294,93**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος		**3.428.492,97**	**2.682.064,65**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

(*ποσά σε Ευρώ*)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημ.**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	**11**	647.158,70	101.330,89
Συμμετοχικοί τίτλοι επενδυτικού χαρτοφυλακίου			
- που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση	**12**	11.221.011,83	10.188.147,09
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**11.868.170,53**	**10.289.477,98**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες	**13**	3.162.118,42	242.406,46
Λοιπές απαιτήσεις	**14**	1.281.817,03	1.322.774,07
Ταμείο και διαθέσιμα	**15**	336.738.104,08	337.517.213,74
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**341.182.039,53**	**339.082.394,27**
Σύνολο ενεργητικού		**353.050.210,06**	**349.371.872,25**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	**16**		
Μετοχικό κεφάλαιο		3.942.750,00	3.942.750,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		335.381.511,37	335.381.511,37
Αποθεματικά		1.314.250,00	1.314.250,00
Αποτελέσματα εις νέον		8.823.110,37	6.544.617,40
Σύνολο καθαρής θέσεως		**349.461.621,74**	**347.183.128,77**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	**17**	22.212,98	8.670,55
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**9**	1.657.509,52	1.350.090,23
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	**19**	476.631,70	--
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		**2.156.354,20**	**1.358.760,78**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος	**9, 18**	599.698,10	609.456,08
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	**19**	76.237,28	--
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις	**20**	756.298,74	220.526,62
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		**1.432.234,12**	**829.982,70**
Σύνολο υποχρεώσεων		**3.588.588,32**	**2.188.743,48**
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		**353.050.210,06**	**349.371.872,25**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

(*ποσά σε Ευρώ*)

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2017		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**5.371.568,28**	**4.113.937,90**	**348.809.767,55**
Επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018				**(4.057.318,28)**	**2.752.614,85**	**(1.304.703,43)**
Υπόλοιπο 1.1.2018		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.314.250,00**	**6.866.552,75**	**347.505.064,12**
Κέρδη χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος					2.266.769,72	2.266.769,72
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					415.294,93	415.294,93
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		**--**	**--**	**--**	**2.682.064,65**	**2.682.064,65**
Διανομή μερίσματος					(3.004.000,00)	(3.004.000,00)
Υπόλοιπο 31.12.2018		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.314.250,00**	**6.544.617,40**	**347.183.128,77**
Υπόλοιπο 1.1.2019		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.314.250,00**	**6.544.617,40**	**347.183.128,77**
Κέρδη χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος					2.587.422,35	2.587.422,35
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					841.070,62	841.070,62
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		**--**	**--**	**--**	**3.428.492,97**	**3.428.492,97**
Διανομή μερίσματος	**16**				(1.150.000,00)	(1.150.000,00)
Υπόλοιπο 31.12.2019		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.314.250,00**	**8.823.110,37**	**349.461.621,74**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(*ποσά σε Ευρώ*)

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		3.308.697,57	3.270.071,06
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Έσοδα από τόκους	**4**	(1.937.744,64)	(1.846.619,93)
Έσοδα συμμετοχών	**5**	(431.155,50)	(609.064,50)
Έξοδα από τόκους	**4**	14.508,13	--
Αναστροφή προβλέψεων και απομειώσεων πιστωτικού κινδύνου	**8**	(444.348,99)	(1.393.261,48)
Λοιπές προβλέψεις		9.527,96	6.629,83
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	**11**	91.264,78	987,57
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		610.749,31	(571.257,45)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		(2.878.754,90)	(109.753,93)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		535.772,12	204.749,08
Πληρωμή φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	**9**	(609.456,08)	(455.256,40)
Πληρωμή διαφοράς φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	**9**	(1.937,48)	(4.768,23)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(2.343.627,03)**	**(936.286,93)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου		--	(1.454.050,79)
Πώληση αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου		--	209.465,02
Αγορές ενσώματων παγίων	**11**	(11.186,59)	(102.318,40)
Μερίσματα εισπραχθέντα	**5**	431.155,50	609.064,50
Τόκοι εισπραχθέντες	**4,15**	2.108.022,40	1.733.581,87
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**2.527.991,31**	**995.742,20**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)			
Πληρωθέντα μερίσματα	**16**	(1.150.000,00)	(3.004.000,00)
Τόκοι (εκτός μισθώσεων) και συναφή έξοδα πληρωθέντα	**4**	(933,04)	--
Αποπληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	**19**	(73.037,02)	--
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	**19**	(13.575,09)	--
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(1.237.545,15)**	**(3.004.000,00)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στο ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ)		**(1.053.180,87)**	**(2.944.544,73)**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**337.791.284,95**	**340.735.829,68**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	**15**	**336.738.104,08**	**337.791.284,95**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ" και διακριτικό τίτλο "AREM I" (εφεξής η "Εταιρία"), εδρεύει στην Αθήνα, Σταδίου 24 και είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 7080/01/Β/87/165 και αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου 001247801000. Η διάρκεια της έχει ορισθεί έως το 2029, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της.

Η Εταιρία με την από 30.07.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της τροποποίησε το καταστατικό της ως προς την επωνυμία της (μετονομάσθηκε από "ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ'' σε "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ"), και τους σκοπούς της. Στη χρήση 2018 η εταιρία μετέφερε την έδρα της, εντός του Δήμου Αθηνών, από την Λεωφόρο Αθηνών 77, ΤΚ 10447 στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564.

Οι σκοποί της Εταιρίας είναι:
Η εν γένει επένδυση σε ακίνητη περιουσία και διαχείριση αυτής, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, αναβάθμισης κλπ. κάθε είδους ακινήτων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: κτηρίων, κτηριακών συγκροτημάτων, κοινών μερών κτηρίων στεγαστικών, ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων, εμπορικών, βιομηχανικών, αγροτικών ακινήτων, οικοπέδων κ.λπ.).
Η εν γένει παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικώς με ακίνητα, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αναφορικά με αξιολόγηση, στρατηγική αξιοποίησης, διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, της αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) και με τη μέθοδο ''Sale and lease back'', οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, παραχώρησης προς οικοδόμηση με αντιπαροχή κάθε είδους ακινήτων τα οποία, είτε ανήκουν στην κυριότητα (συγκυριότητα) της Εταιρίας ή σε τρίτους, είτε η Εταιρία ή οι τρίτοι έχουν δικαίωμα εμπράγματης εξασφαλίσεως επ΄ αυτών καθώς και η εκπόνηση χρηματοοικονομικών μελετών και αναλύσεων, η υποστήριξη για την εκτέλεση συναλλαγών και η τήρηση σχετικής βάσεως δεδομένων.
Η ανάθεση σε τρίτους των ανωτέρω ή/και συναφών με τα ανωτέρω υπηρεσιών και εν γένει κάθε είδους συμβάσεων αναφορικά με τη διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση κάθε είδους ακινήτων καθώς και η παρακολούθηση, εποπτεία και συντονισμός της εκτέλεσής τους.
Η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιεσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς καθώς και η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιεσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις με αντικείμενο την ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), κοινοπραξίες (joint ventures), επενδυτικά σχήματα (funds).
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.
Οποιαδήποτε άλλη πράξη ή συναλλαγή που αμέσως ή εμμέσως, συνδέεται, προάγει ή υποβοηθεί την πραγματοποίηση, των ανωτέρω.

Η Εταιρία την 31.12.2019 απασχολεί 16 άτομα.
Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται, με την μέθοδο της ολικής ενοποιήσεως, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών της "Alpha Bank A.E.", η οποία συμμετέχει στο μετοχικό της κεφάλαιο με ποσοστό 100%.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Παπαγαρυφάλλου Λάζαρος	Πρόεδρος
Αντωνίου Μαριάννα	Αντιπρόεδρος
Χρυσανθόπουλος Νικόλαος	Μέλος
Γκάνος Ιωάννης	Μέλος
Πάσσας Ισίδωρος	Μέλος
Σπηλιόπουλος Γεώργιος	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 29.7.2024

Συνεργαζόμενη Τράπεζα

ALPHA BANK A.E.

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Διεύθυνση Ανάπτυξης

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών

7080/01/B/87/165

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

094079776

Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου

001247801000

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρανιώτη
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 54871
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ε 120

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 9η Οκτωβρίου 2020.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2019 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, εφόσον υφίστανται, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι τα ακόλουθα:

Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου

Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση

Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

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

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

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

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων καθώς και η Διερμηνεία 23 τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2019:

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9** «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητική αποζημίωση (Κανονισμός 2018/498/22.3.2018)
Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 9 αποσαφηνίζει ότι οι συμβατικοί όροι που διέπουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου (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 ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, αφού η Εταιρία δεν είχε στη χρήση 2019 χρηματοοικονομικά μέσα που ενέπιπταν στην εν λόγω τροποποίηση.

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16:** «Μισθώσεις» (Κανονισμός 2017/1986/31.10.2017).
Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο Δ.Π.Χ.Π. 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:
το Δ.Λ.Π. 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 Δ.Λ.Π. 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, ως στοιχείο του ενεργητικού, 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.

Το δικαίωμα χρήσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, τυχόν προκαταβολές μισθωμάτων και την εκτίμηση κόστους από την υποχρέωση αποκατάστασης του στοιχείου.

Η υποχρέωση μίσθωσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από την παρούσα αξία των μελλοντικών υπολειπόμενων πληρωμών μισθωμάτων.

Επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 16

Η Εταιρία εφάρμοσε το πρότυπο σε όλες τις ενεργές την 1.1.2019 συμβάσεις μίσθωσης αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίπτωση της αρχικής εφαρμογής στην καθαρή θέση της 1.1.2019 και δεν αναμόρφωσε τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Κατά συνέπεια, τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου δεν είναι συγκρίσιμα.
Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) που παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Π. 16 η Εταιρία, κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής, δεν επαναξιολόγησε εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς εφάρμοσε το πρότυπο μόνο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17.
Επίσης, η Εταιρία επέλεξε κατά τη μετάβαση τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που παρέχονται από το πρότυπο:
εφάρμοσε ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης για όλες τις κατηγορίες μισθώσεων,
εξαίρεσε το αρχικό κόστος σύναψης σύμβασης από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης,
χρησιμοποίησε την αποκτηθείσα γνώση για τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης εάν η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης και
για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσεως του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης θεώρησε πως αυτή είναι ίση με την υποχρέωση από τη μίσθωση, προσαρμοσμένη κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση και τα οποία είχαν αναγνωριστεί στον ισολογισμό αμέσως πριν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.
Επιπρόσθετα, η Εταιρία επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης και δεν εφάρμοσε 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, προέβη σε εκτιμήσεις για την ανανέωσή τους.

Η Εταιρία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποίησε το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιόρισε χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της Alpha Bank (secured funding) κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίσματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπήρχαν.

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού € 591.252,09 και ισόποση υποχρέωση από μίσθωση ποσού € 591.252,09. Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρίας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16. Ειδικότερα, αναγνωρίστηκαν στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων και αυτοκινήτων.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19** «Παροχές σε εργαζομένους» - Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών (Κανονισμός 2019/402/13.3.2019)
Την 7.2.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 19 μέσω της οποίας διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγκαμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, πρέπει να γίνει επανυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 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 Δ.Λ.Π. 19 αποσαφηνίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (asset ceiling).
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση 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)
Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 9, συμπεριλαμβανομένου των απαιτήσεων απομείωσης. Κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9, δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσαρμογές στη λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων επενδύσεων που έχουν προκύψει από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 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)
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 υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► **Διερμηνεία 23** «Αβεβαιότητα σχετικά με τους λογιστικούς χειρισμούς φόρου εισοδήματος» (Κανονισμός 2018/1595/23.10.2018)
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 Δ.Λ.Π. 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 μόνο 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 χρησιμοποιηθεισών φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιηθέντων πιστωτικών φόρων και των φορολογικών συντελεστών η οικονομική οντότητα θα πρέπει να λάβει υπόψη της το πόσο πιθανό είναι 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 υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2019 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9** «Χρηματοοικονομικά μέσα»: του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση» και του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς (Κανονισμός 2020/34/15.1.2020)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020
Την 26.9.2019 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Π. 7 σύμφωνα με την οποία παρέχονται προσωρινές εξαιρέσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων διατάξεων της λογιστικής αντιστάθμισης στο πλαίσιο της εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς (Interest rate benchmark reform). Σύμφωνα με τις εξαιρέσεις αυτές, οι εταιρίες που εφαρμόζουν τις σχετικές διατάξεις μπορούν να υποθέτουν ότι το επιτόκιο αναφοράς δεν θα αλλάξει ως αποτέλεσμα εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς. Οι εξαιρέσεις αφορούν την εφαρμογή των ακόλουθων διατάξεων:
Την απαίτηση περί πολύ υψηλής πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά αντισταθμίσεις ταμειακών ροών,
Την αξιολόγηση της οικονομικής σχέσης ανάμεσα στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο και το μέσο αντιστάθμισης,
Τον προσδιορισμό ενός συστατικού ενός στοιχείου ως αντισταθμισμένου στοιχείου.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8** «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη»: Ορισμός σημαντικότητας (Κανονισμός 2019/2104/29.11.2019)

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 Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 ώστε να εναρμονίσει τον ορισμό της σημαντικότητας σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει ορισμένα 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 τον εναρμονίσει με το νέο ορισμό σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π.8.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης 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»: Ορισμός επιχείρησης

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 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,

- απλοποιείται η αξιολόγηση της απόκτησης επιχείρησης ή ομάδας στοιχείων, η οποία θα βασίζεται στην τρέχουσα κατάσταση των αποκτηθέντων στοιχείων και όχι στην ικανότητα του συμμετέχοντα να ενσωματώσει τα αποκτηθέντα στοιχεία στις δικές του διαδικασίες,
- τροποποιείται ο ορισμός του παραγόμενου προϊόντος ώστε πέραν των εσόδων από κύριες δραστηριότητες που εμπίπτουν στην εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 15, να περιλαμβάνονται και άλλα έσοδα από κύριες δραστηριότητες όπως τα έσοδα από επενδυτικές υπηρεσίες,
- προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο οι παραγωγικές διαδικασίες που έχουν αποκτηθεί είναι ουσιαστικές τόσο για τις περιπτώσεις που κατά την ημερομηνία απόκτησης υπάρχει παραγόμενο προϊόν όσο και για τις περιπτώσεις που δεν υπάρχει παραγόμενο προϊόν και
- εισάγεται μία προαιρετική άσκηση με βάση την εύλογη αξία των αποκτώμενων στοιχείων προκειμένου να αξιολογηθεί εάν έχει αποκτηθεί μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων.

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 Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Λ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 17 το οποίο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Π. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Π. 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του Δ.Π.Χ.Π. 17 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 Δ.Π.Χ.Π. 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»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

-Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

-Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

-Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο και ως τούτου δεν έχει υποχρέωση γνωστοποιήσεων κατά τομέα δραστηριότητας.

2.3 Συμμετοχές

Οι συμμετοχές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Η Εταιρία συμμετέχει την 31η Δεκεμβρίου 2019 στις ακόλουθες εταιρίες:

Επωνυμία	Ποσοστό συμμετοχής	Χώρα εγκατάστασης
ALPHA ASSET MANAGEMENT A.E.Δ.Α.Κ.	11,60%	Ελλάδα
ALPHA FINANCE A.E.Π.Ε.Υ.	0,28%	Ελλάδα
ALPHA ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Α.Ε.	1,00%	Ελλάδα
ΚΑΦΕ ALPHA Α.Ε.	1,00%	Ελλάδα
ALPHALIFE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ	0,08%	Ελλάδα
ALPHA VENTURES CAPITAL MANAGEMENT - ΑΚΕΣ	0,10%	Ελλάδα
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	3,40%	Ελλάδα
SPACE HELLAS A.E.	4,38%	Ελλάδα
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ Α.Ε.	0,0008%	Ελλάδα

2.4 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 2019 όπως και στη χρήση 2018 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στην αξία κτήσεως, μειωμένη με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία υπολογίζεται για τα έπιπλα και το λοιπό εξοπλισμό από 3 εως 14 έτη..

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιλαμβάνονται και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης. Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

2.6 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 η Εταιρεία μπορεί να αποδείξει:
- την τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του στοιχείου, έτσι ώστε να είναι διαθέσιμο προς χρήση ή πώληση,
- την πρόθεσή της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει.
- την ικανότητά της να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού
- τον τρόπο που το άυλο στοιχείο του ενεργητικού θα δημιουργήσει πιθανά μελλοντικά οικονομικά οφέλη
- τη διαθεσιμότητα των κατάλληλων τεχνικών, οικονομικών και άλλων πόρων για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη και να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- την ικανότητά της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης του.
- Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για χρήση.

Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια.

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας 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 στοιχεία ενεργητικού και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

• Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
• Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
• Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
• Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
• Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
• Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία. (ειδικότερα για τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης
Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.8 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες 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.

2.9 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 αναγνωρίζονται 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 ή μειώνεται με τα έξοδα και τις προμήθειες συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση ταξινομούνται σε τρεις κατηγορίες:

α)αναπόσβεστο κόστος

β)εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και

γ) εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα κριτήρια τα οποία συνυπολογίζονται 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 στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Περαιτέρω σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 είναι δυνατό κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία να αποφασίσει ανέκκλητα (irrevovable election) 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 και να μη συνιστά ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων.. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου βασίζεται σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Αξιολόγηση επιχειρησιακού μοντέλου

Το επιχειρησιακό μοντέλο αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού για να δημιουργεί ταμειακές ροές. Αυτό σημαίνει ότι το επιχειρησιακό μοντέλο καθορίζει αν οι ταμειακές ροές θα απορρέουν από την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο. Το επιχειρησιακό μοντέλο της Εταιρείας καθορίζεται σε επίπεδο που να αντανακλά τον τρόπο με τον οποίο οι ομάδες χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού βρίσκονται υπό κοινή διαχείριση ώστε να επιτυγχάνεται ένας συγκεκριμένος επιχειρηματικός στόχος. Συνεπώς, το επιχειρησιακό μοντέλο δεν εξαρτάται από τις προθέσεις της διοίκησης για ένα μεμονωμένο μέσο αλλά καθορίζεται σε ανώτερο επίπεδο συγκέντρωσης.
Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης οικονομικών καταστάσεων, επαναξιολογεί τα επιχειρησιακά μοντέλα προκειμένου να επιβεβαιώνει ότι δεν έχει υπάρξει μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο ή εφαρμογή κάποιου καινούργιου επιχειρησιακού μοντέλου.

Αξιολόγηση του αν οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI)

Για τους σκοπούς της αξιολόγησης:
− Κεφάλαιο είναι η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού κατά την αρχική του αναγνώριση (το ποσό αυτό μεταβάλλεται, π.χ. λόγω αποπληρωμής)
− Τόκος είναι το τίμημα που καταβάλλεται για το πέρασμα του χρόνου, για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου και για λοιπούς βασικούς δανειακούς κινδύνους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας) και έξοδα καθώς και για το περιθώριο κέρδους.
Οι συμβατικοί όροι οι οποίοι δημιουργούν έκθεση σε κινδύνους και μεταβλητότητα στις συμβατικές ταμειακές ροές που δεν σχετίζεται με μία τυπική δανειακή σύμβαση, όπως η έκθεση στις μεταβολές των τιμών μετοχών ή των τιμών βασικών εμπορευμάτων, δεν οδηγούν σε συμβατικές ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η Εταιρεία τις αποτιμά στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Ωστόσο , σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η εταιρία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονοιμκων της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων όταν η μέθοδος αυτή καταλήγει σε καλύτερη πληροφόρηση λόγω του ότι μειώνει μία ανακολουθία στην αναγνώριση ή αποτίμηση που θα απέρρεε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε διαφορετικές βάσεις είτε γιατί η Εταιρεία διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσων την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσων παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας. 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, εκτός αν το γεγονός αυτό προκαλεί ή μεγεθύνει μία λογιστική ασυμμετρία στα αποτελέσματα. Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση δεν μεταφέρονται ποτέ στα αποτελέσματα.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, οι απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων που συνιστούν τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, εφόσον πληρούν τα ανωτέρω κριτήρια της εν λόγω κατηγορίας αποτίμησης.

Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει την αναγκαιότητα αναγνώρισης πρόβλεψης 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 μέσου.

Οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων χαρακτηρίζονται ως απομειωμένες όταν η εξωτερική διαβάθμιση του αντισυμβαλλομένου αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων (D). Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων 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 αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβαθμίσεως των οίκων αξιολογήσεως. 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): 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.
Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων
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.

2.10 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος 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 τρέχων φόρος 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 και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

2.11 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Για σκοπούς κατάρτισης της κατάστασης ταμειακών ροών στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
β) οι καταθέσεις όψεως
γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (αρχικής διάρκειας μικρότερης του τριμήνου)
δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (αρχικής διάρκειας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

Η Εταιρία δεν έχει βραχυπρόθεσμες επενδύσεις κατά την 31.12.2018 και 31.12.2019.

2.12 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους

Τακτικές παροχές: Οι παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο, όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Στις εν λόγω παροχές περιλαμβάνονται και οι εργοδοτικές εισφορές στο φορέα ασφάλισης (ασφαλιστικά ταμεία) των εργαζομένων. Η υποχρέωση της επιχείρησης περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα ασφάλισης που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη κ.λπ.) Η υποχρέωση αυτή της επιχείρησης σταματά με την λήξη της εργασιακής σχέσης του εργαζομένου με αυτήν. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση καταχωρεί το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία: Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών της Εταιρίας αφορά στην υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι το ποσό της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή, ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί.

Ο τόκος καθώς τα λοιπά έξοδα που σχετίζονται με το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, εκτός από τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, καταχωρούνται στις αμοιβές προσωπικού.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, τα οποία προέρχονται από αυξήσεις ή μειώσεις της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών εξαιτίας μεταβολών στις αναλογιστικές υποθέσεις, αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται ποτέ στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.13 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις 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 οι οποίες αποτελούν:
- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή
- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
  - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
  - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.14 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.
Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.
Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, η Εταιρεία ως μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν η Εταιρία είναι μισθωτής
Η Εταιρία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το στοιχείο ενεργητικού αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.
Μετά την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.
Το στοιχείο ενεργητικού αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού ή δικαιώματος χρήσης ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 2.7).

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Εταιρία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔΤΚ) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή
Η Εταιρία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζει χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής Εταιρίας Alpha Bank κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίσματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.
Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια και η υποχρέωση μίσθωσης στις Υποχρεώσεις από μισθώσεις.

Η Εταιρία, από 1.1.2019, εφάρμοσε το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά, χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου, αναγνωρίζοντας ενδεχόμενη επίπτωση της αρχικής εφαρμογής σωρευτικά στην Καθαρή Θέση της 01.01.2019, και ως εκ τούτου τα κονδύλια της συγκριτικής χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα. Συγκεκριμένα η Εταιρία αναγνώρισε την 01.01.2019 δικαίωμα χρήσης ποσού € 591.252,09 και ισόποση υποχρέωση από μισθώσεις ποσού € 591.252,09 με αποτέλεσμα να μην υπάρχει επίπτωση στην καθαρή θέση της την παραπάνω ημερομηνία.

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής
Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα 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:.
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.
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, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

2.15 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης και ο έλεγχος των υπηρεσιών που παρέχει έχει μεταφερθεί στον πελάτη. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- *Έσοδα από παροχή υπηρεσιών*

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών καταχωρούνται όταν η υπηρεσία έχει παρασχεθεί.

- *Έσοδα από τόκους*

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

Ειδικότερα:

- Σε εκείνα τα μέσα που για σκοπούς προσδιορισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου έχουν ταξινομηθεί στα Στάδια (stages) 1 και 2, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας προ απομείωσης.

- Σε εκείνα τα μέσα που για σκοπούς προσδιορισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο (Stage) 3, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας μετά την απομείωση.

2.16 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία θεωρούνται:
α) η μητρική της εταιρία Alpha Bank A.E, (εφεξής «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) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και 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 A.E. και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.
γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών.
Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι καθώς και οι συγγενείς α΄ βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

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

2.17 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρία για τη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2019 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018.

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

2.18 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

2.19 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
- Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου χρηματοοικονομικών μέσων
- Υποχρεώσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού
- Φόρος εισοδήματος
- Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας(going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προβαίνει σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται. Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ό,τι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς, με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος καθώς, και με τις επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού (Covid-19) στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020.

Η παρατεταμένη ύφεση που γνώρισε η ελληνική οικονομία τα τελευταία έτη οδήγησε σε σημαντική επιδείνωση της πιστοληπτικής ικανότητας των επιχειρήσεων και των ιδιωτών ενώ επιπρόσθετα, ως αποτέλεσμα της κρίσης του ελληνικού δημοσίου χρέους και των μέτρων που λήφθηκαν για την αντιμετώπισή του, σημειώθηκε σημαντική εκροή καταθέσεων και επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζική αργία η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015. Εντός του προηγούμενου έτους και συγκεκριμένα τον Αύγουστο του 2018, ολοκληρώθηκε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελληνικής Δημοκρατίας δίνοντας παράλληλα τη δυνατότητα σχηματισμού ταμειακού αποθέματος ασφαλείας με σκοπό τη μείωση των ενδεχόμενων χρηματοδοτικών κινδύνων μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος. Σημειώνεται επίσης ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες για τη σταδιακή ανάκτηση της προσβάσεώς της στις χρηματαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών. Περαιτέρω από την 1η Σεπτεμβρίου 2019 πραγματοποιήθηκε πλήρης άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων.

Η εμφάνιση του κορωνοϊού στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, η οποία σύντομα έλαβε τα χαρακτηριστικά πανδημίας, έρχεται να προσθέσει έναν σημαντικό παράγοντα αβεβαιότητας τόσο σε ό,τι αφορά την εξέλιξη των μακροοικονομικών μεγεθών όσο και τη δυνατότητα των επιχειρήσεων να λειτουργήσουν υπό το καθεστώς των περιοριστικών μέτρων που επιβάλλονται. Η εν λόγω εξέλιξη αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα των επιχειρήσεων στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών τους. Η ένταση των επιπτώσεων από την πανδημία του κορωνοϊού εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από το χρόνο που η κρίση αυτή θα διαρκέσει και διαφοροποιείται ανά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται με διαφορετικό τρόπο. Στο πλαίσιο των προσπαθειών για τη διευκόλυνση των φυσικών προσώπων και των επιχειρήσεων που πλήττονται περισσότερο από τον κορωνοϊό και τα συνεπαγόμενα μέτρα περιορισμού του, η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε δέσμη φορολογικών και άλλων διευκολύνσεων.

Η Εταιρία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:
- την επιτυχή ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής στήριξης τον Αύγουστο του 2018
- το γεγονός ότι διαθέτει ιδιαιτέρως επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της δραστηριοτήτων ή αναγκών και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις
- τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας καθώς και των αποφάσεων των εποπτικών αρχών των τραπεζών για την παροχή ρευστότητας και στήριξης της κεφαλαιακής τους επάρκειας στο βαθμό που αυτή επηρεάζεται από την εξάπλωση του κορωνοϊού, εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων για τους επόμενους 12 μήνες.

3. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αποτελούνται από υπηρεσίες που παρέχει η Εταιρεία προς τον Όμιλο της Alpha Bank από την 1η Απριλίου 2019 κ.ε. και διακρίνονται ως εξής:

i. Ετήσια αμοιβή για υπηρεσίες που είναι σχετικές με ακίνητα και αφορούν αξιολόγηση ακινήτων, διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έρευνα αγοράς, ανάλυση χαρτοφυλακίου, υποστήριξη πιστωτικού ελέγχου και εκτίμησης πιστωτικού κινδύνου, διαχείριση πληροφοριακού συστήματος,

συμβουλευτικές υπηρεσίες για την υποστήριξη συναλλαγών, σύνταξη επιχειρησιακού σχεδίου και προϋπολογισμού, εκπόνηση και συντονισμό εποπτικών και λοιπών αναφορών, διαχείριση και παρακολούθηση εταιρειών.

ii. Αμοιβή επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων, χαρτοφυλακίων ακινήτων ή δανείων ή εταιρειών του Ομίλου. Η εν λόγω αμοιβή υπολογίζεται σε τριμηνιαία βάση.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών κατά τη χρήση αναλύονται παρακάτω:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Ετήσια αμοιβή για υπηρεσίες που είναι σχετικές με ακίνητα	1.584.654,46	--
Αμοιβή επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων	769.951,97	--
Σύνολο	**2.354.606,42**	**--**

4. Έσοδα και έξοδα από τόκους

Έσοδα από τόκους

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.219.031,93	1.846.223,25
Λοιποί τόκοι καταθέσεων (λογ/μός όψεως)	718.712,71	396,68
Σύνολο	**1.937.744,64**	**1.846.619,93**

Τόκοι και συναφή έξοδα

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(13.575,09)	--
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	(933,04)	--
Σύνολο	**(14.508,13)**	**--**

5. Έσοδα συμμετοχών

Τα έσοδα από συμμετοχές της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Έσοδα από συμμετοχές (μερίσματα) σε Εταιρίες εκτός του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	18.117,50	20.945,50
Έσοδα από συμμετοχές (μερίσματα) σε Εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	413.038,00	588.119,00
Σύνολο	**431.155,50**	**609.064,50**

6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Μισθοί	790.911,65	189.786,32
Εργοδοτικές εισφορές	171.307,71	38.356,72
Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	9.527,96	6.629,83
Λοιπές επιβαρύνσεις	46.789,48	2.511,48
Σύνολο	**1.018.536,80**	**237.284,35**

Η αύξηση των Αμοιβών και Εξόδων Προσωπικού οφείλεται στην αύξηση του τακτικού προσωπικού της Εταιρείας από 9 άτομα την 31.12.2018 σε 16 άτομα την 31.12.2019 καθώς και στο ότι το μεγαλύτερο μερος των προσλήψεων για τη χρήση 2018 έγινε στους τελευταίους τέσσερεις μήνες της χρήσης.

7. Γενικά διοικητικά έξοδα

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	623.414,74	252.694,87
Παροχές τρίτων	31.539,62	28.313,18
Φόροι-τέλη	8.369,57	31.270,92
Τραπεζικά έξοδα	--	147,75
Διάφορα έξοδα	71.757,34	28.176,21
Σύνολο	**735.081,27**	**340.602,93**

8. Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Αναστροφή απομειώσεως για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων έναντι πιστωτικών ιδρυμάτων	444.348,99	1.837.610,47
Ζημίες απομειώσεως για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων έναντι πιστωτικών ιδρυμάτων	--	(444.348,99)
Σύνολο (Ζημίες)/Αναστροφή απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	**444.348,99**	**1.393.261,48**

9. Φόρος Εισοδήματος

Με το άρθρο 22 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», μειώνεται ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, σε 24% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής. Με ρητή αναφορά του νόμου, η μείωση αυτή δεν αφορά τα πιστωτικά ιδρύματα για τα οποία ο φορολογικός συντελεστής εξακολουθεί να είναι 29%.
Με το άρθρο 20 του ιδίου νόμου, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληρεί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά.
Στο άρθρο 10 του ιδίου νόμου ορίζεται ότι, αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, η ωφέλεια επιχείρησης που προκύπτει από την παραίτηση πιστώτριας επιχείρησης από την είσπραξη χρέους στο πλαίσιο αμοιβαίας συμφωνίας ή δικαστικού συμβιβασμού, η οποία λαμβάνει χώρα στο πλαίσιο της επαγγελματικής τους συνεργασίας. Η διάταξη έχει εφαρμογή από τη δημοσίευση του νόμου και δεν καταλαμβάνει τη διαγραφή μέρους ή του συνόλου του χρέους προς πιστωτικό ή χρηματοδοτικό ίδρυμα ή προς εταιρεία του ν. 4354/2015 (Α' 176) στο πλαίσιο εξωδικαστικού συμβιβασμού ή σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης.
Επίσης, με το άρθρο 22 του ιδίου νόμου για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

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

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(599.698,10)	(594.432,25)
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	(1.937,48)	(4.768,23)
Αναβαλλόμενος φόρος	(119.639,64)	(404.100,86)
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	**(721.275,22)**	**(1.003.301,34)**

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από προσωρινές διαφορές, η επίπτωση των οποίων αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών σε εργαζόμενους	2.220,42	1.657,46
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	(630,40)	(68,99)
Αντιστροφή Πρόβλεψης Πιστωτικού κινδύνου κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	(124.417,72)	(408.489,33)
Λοιπές προσωρινές διαφορές (προβλέψεις εξόδων)	3.188,06	2.800,00
Σύνολο	**(119.639,64)**	**(404.100,86)**

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 Εταιρεία 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.

Παρακάτω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2019	**%**	**31.12.2018**	**%**
Κέρδη / (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	**3.308.697,57**		**3.270.071,06**	
Φορολογικός συντελεστής	24%		29%	
Αναλογών φόρος εισοδήματος [(έξοδο) / έσοδο]	(794.087,00)	(24%)	(948.320,61)	(29%)
Εισόδημα μη υπαγόμενο σε φόρο (μερίσματα άρ.48 Ν. 4172/2013)	97.593,12	3%	168.418,66	5%
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(5.805,96)	(0%)	(360,40)	(0%)
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	(1.937,48)	(0%)	(4.768,23)	(0%)
Φορολογική διαφορά αρ. 50 Ν.4172/2013	--	0%	(213.442,90)	(7%)
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	1.220,00	(0%)	(30,22)	(0%)
Επίδραση μείωσης φορολογικών συντελεστών	(18.257,90)	(1%)	(4.797,64)	(0%)
Σύνολο	**(721.275,22)**	(22%)	**(1.003.301,34)**	(31%)

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

	Υπόλοιπο	Επίπτωση στην ΚΘ από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9	**Υπόλοιπο**	**Αναγνώριση στην**		**Υπόλοιπο**
	31.12.2017		**01.01.2018**	**κατάσταση αποτελεσμάτων**	**καθαρή θέση**	**31.12.2018**
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	--		--	1.657,46	510,18	2.167,64
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περουσιακών στοιχείων	--	--	--	(68,99)	--	(68,99)
Προβλέψεις εξόδων	--	--	--	2.800,00	--	2.800,00
Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	--	532.907,04	532.907,04	(408.489,33)	--	124.417,71
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	--	(1.657.500,66)	(1.657.500,66)	--	178.094,07	(1.479.406,59)
Αποτίμηση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	(1.657.500,66)	1.657.500,66	--	--	--	--

Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	**(1.657.500,66)**	**532.907,04**	**(1.124.593,62)**	**(404.100,86)**	**178.604,25**	**(1.350.090,23)**

	Υπόλοιπο	**Αναγνώριση στην**		**Υπόλοιπο**
	01.01.2019	**κατάσταση αποτελεσμάτων**	**καθαρή θέση**	**31.12.2019**
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	2.167,64	2.220,42	943,07	5.331,13
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περουσιακών στοιχείων	(68,99)	(630,40)		(699,39)
Προβλέψεις εξόδων	2.800,00	3.188,05		5.988,05
Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	124.417,71	(124.417,71)		--
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	(1.479.406,59)		(188.722,72)	(1.668.129,31)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	**(1.350.090,23)**	**(119.639,63)**	**(187.779,65)**	**(1.657.509,52))**

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 Εταιρεία 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 Εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τις χρήσεις 2011 έως 2018 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη, ενώ για τη χρήση 2019 ο εν λόγω έλεγχος είναι σε εξέλιξη.

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.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2013 θεωρούνται παραγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017, της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)

Βασικά:

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημίες) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

Προσαρμοσμένα:

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.
Η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή να είναι ίδια.

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	2.587.422,35	2.266.769,72
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	938.750	938.750
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε Ευρώ	2,76	2,41

11. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων (ιδιοχρησιμοποιούμενων) στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Λοιπός εξοπλισμός	**Δικαιώματα χρήσης κτιρίων**	**Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσεως				
1η Ιανουαρίου 2018	99.481,00	--	--	99.481,00
Προσθήκες	102.318,40	--	--	102.318,40
31η Δεκεμβρίου 2018	**201.799,40**	**--**	**--**	**201.799,40**
Κόστος κτήσεως				
Επίπτωση από την 1η εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16		531.374,08	59.878,01	591.252,09
1η Ιανουαρίου 2019	**201.799,40**	**531.374,08**	**59.878,01**	**793.051,49**
Προσθήκες	11.186,59	--	34.653,91	45.840,50
31η Δεκεμβρίου 2019	**212.985,99**	**531.374,08**	**94.531,92**	**838.891,99**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1η Ιανουαρίου 2018	(99.480,94)	--	--	(99.480,94)
Αποσβέσεις χρήσεως	(987,57)	--	--	(987,57)
31η Δεκεμβρίου 2018	**(100.468,51)**	**--**	**--**	**(100.468,51)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1η Ιανουαρίου 2019	(100.468,51)	--	--	(100.468,51)
Αποσβέσεις χρήσεως	(11.927,55)	(60.926,74)	(18.410,49)	(91.264,78)

31η Δεκεμβρίου 2019	**(112.396,06)**	**(60.926,74)**	**(18.410,49)**	**(191.733,29)**
Αναπόσβεστη αξία				
31ης Δεκεμβρίου 2018	**101.330,89**	**--**	**--**	**101.330,89**
31ης Δεκεμβρίου 2019	**100.589,93**	**470.447,34**	**76.121,43**	**647.158,70**

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού € 591.252,09 και ισόποσες υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού € 591.252,09 (Σημείωση 19). Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρείας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16. Ειδικότερα αναγνωρίστηκαν στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η εταιρεία και μισθώσεις μεταφορικών μέσων.

12. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται από συμμετοχές σε θυγατρικές του Ομίλου Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.
Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
Ως εκ τούτου, το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων ταξινομήθηκε, κατά την προηγούμενη χρήση 2018, κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ9, στο χαρτοφυλάκιο αποτιμώμενο στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Αναλυτικότερα το χαρτοφυλάκιο διαμορφώνεται ως εξής :

31.12.2019	**% Συμμετοχής**	**Τεμάχια**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)**	**Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2019**
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	5.700.646,00	5.497.289,42	406.638,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	86.997,17	57.284,48	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	707.610,43	165.010,43	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	3.756,00	3.156,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	89.397,36	82.377,36	6.400,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	534,64	434,64	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	3.308.200,00	376.169,21	
Σύνολο			**3.715.420,06**	**9.897.141,60**	**6.181.721,54**	**413.038,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas Α.Ε.	4,38%	282.800	541.134,77	1.303.708,00	762.573,23	16.968,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,0008%	2.299	15.110,55	20.162,23	5.051,68	1.149,50
Σύνολο			**556.245,32**	**1.323.870,23**	**767.624,91**	**18.117,50**
Γενικό σύνολο			**4.271.665,38**	**11.221.011,83**	**6.949.346,45**	**431.155,50**

31.12.2018	**% Συμμετοχής**	**Τεμάχια**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)**	**Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2018**
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	4.793.700,00	4.590.343,42	580.754,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	81.597,23	51.884,54	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	2.604,00	2.004,00	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	682.556,69	139.956,69	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	68.143,14	61.123,14	5.565,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	2.519,42	2.419,42	1.800,00
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.998.800,00	66.769,21	
Σύνολο			**3.715.420,06**	**8.629.920,48**	**4.914.500,42**	**588.119,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.541.260,00	1.000.125,23	19.796,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	16.966,61	1.856,06	1.149,50
Σύνολο			**556.245,32**	**1.558.226,61**	**1.001.981,29**	**20.945,50**
Γενικό σύνολο			**4.271.665,38**	**10.188.147,09**	**5.916.481,71**	**609.064,50**

Για τις χρήσεις 2019 και 2018 οι εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργού αγοράς, οι οποίες (τιμές) από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσονται στο "Επίπεδο 1 ".

Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμήθηκαν ως εξής:

i. Οι μετοχές των εταιρειών Alpha Asset Management Α.Ε.Δ.Α.Κ. και Alpha Finance Α.Ε. με βάση Εκθεση αποτίμησης, η οποία καταρτίστηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη στο είδος της Εταιρεία Χρηματοοικονομικών Συμβούλων.

ii. Οι μετοχές των λοιπών μη εισηγμένων στο Χ.Α. εταιρειών με βάση τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, συνταγμένες σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, των αντίστοιχων εταιριών.

Στις παραπάνω (i) και (ii) περιπτώσεις οι αποτιμήσεις βασίστηκαν στη χρήση εκτιμήσεων και δεδομένων τα οποία κατατάσσουν τις εν λόγω αποτιμήσεις, από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας, στο "Επίπεδο 3 ".

13. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Επίδικη απαίτηση κατά του Ελληνικού Δημοσίου (Υπουργείο Μεταφορών & Επικοινωνιών)	242.406,46	242.406,46
Alpha Bank	2.919.711,96	--
Σύνολο	**3.162.118,42**	**242.406,46**

14. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Παρακρατούμενος φόρος προθεσμιακών καταθέσεων	516.067,65	516.067,65
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	607.142,73	455.281,89
ΦΠΑ -Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο προς συμψηφισμό	--	54.210,76
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	151.775,78	81.196,64
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	6.830,87	216.017,13
Σύνολο	**1.281.817,03**	**1.322.774,07**

15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	--	0,25
Καταθέσεις όψεως	336.738.104,08	2.791.284,70
Καταθέσεις προθεσμίας	--	335.000.000,00
Σύνολο Ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων (όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών)	**336.738.104,08**	**337.791.284,95**
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	--	170.277,78
	336.738.104,08	**337.961.562,73**
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	--	(444.348,99)
Σύνολο	**336.738.104,08**	**337.517.213,74**

Οι καταθέσεις όψεως και οι προθεσμιακές καταθέσεις τηρούνται στην Alpha Bank, η οποία έχει αξιολογηθεί πιστοληπτικά με Β σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's, σύμφωνα με την τελευταία ενημέρωση της 31.7.2020.

16. Καθαρή θέση

- **Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2019 ανέρχεται σε Ευρώ 3.942.750,00, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο σε 938.750 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,20 εκάστη.

Η διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ανέρχεται σε Ευρώ 335.381.511,37.

Η Alpha Bank κατέχει το σύνολο των μετοχών (100%) της Εταιρείας.

- **Τακτικό αποθεματικό**

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία 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 γίνει ίσο με το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2019 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

- **Αποτελέσματα εις νέον**

Η Εταιρεία το 2019 πραγματοποίησε κέρδη μετά τον φόρο εισοδήματος Ευρώ 2.587.422,35. Στην χρήση 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 1.150.000. Τα αποτελέσματα εις νέον διαμορφώθηκαν στο ποσό Ευρώ 8.823.110,37, μετά και από τα λοιπά αποτελέσματα της χρήσεως 2019 που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση ποσού Ευρώ 841.070,62.

- **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 θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την διανομή μερίσματος ύψους Ευρώ 1.905.662,50 από τα κέρδη χρήσεως 2019, ενώ εντός του 2019 η Εταιρεία διένειμε μέρισμα ποσού Ευρώ 1.150.000,00 από τα κέρδη της χρήσεως 2018.

17. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυσης ή συνταξιοδότησης του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης, που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια ημέρα.

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	2019	2018
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου	**8.670,55**	**--**
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	--	4.212,69
Δαπάνη τόκου	149,00	70,77
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9.378,96	2.346,36
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση	4.014,47	2.040,72
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου	**22.212,98**	**8.670,55**

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως έχουν ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9.378,96	2.346,36
Δαπάνη τόκου	149,00	70,77
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	--	4.212,69
	9.527,96	**6.629,83**

Το ποσό που αναγνωρίστηκε στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση προέκυψε ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	3.947,47	(66,06)
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω δημογραφικών παραδοχών	--	--
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	67,00	2.106,78
Σύνολο	**4.014,47**	**2.040,72**

Τα αποτελέσματα των αποτιμήσεων εξαρτώνται από τις υποθέσεις εκπονήσεως των αναλογιστικών μελετών. Οι βασικές αναλογιστικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για το ανωτέρω πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ήταν οι εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,87%	1,72%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,80%	1,80%
Πληθωρισμός	1,35%	1,50%

Για τον προσδιορισμό του επιτοκίου προεξόφλησης ελήφθη υπόψη ως βάση αναφοράς ο δείκτης iBoxx AA Corporate Overall 10+ EUR προσαρμοσμένος για τα χαρακτηριστικά των προγραμμάτων.

Η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μεγαλύτερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 11% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μικρότερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 13%.

Οι αντίστοιχοι έλεγχοι ευαισθησίας για την αναμενόμενη αύξηση των μισθών, δηλαδή η χρήση κατά 0,5% μεγαλύτερης αναμενόμενης αύξησης μισθών θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 9% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση αναμενόμενης αύξησης μισθών μικρότερης κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 8%.

18. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος

Οι υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται σε Ευρώ 599.698,10 ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2018 σε Ευρώ 609.456,08.
Ο φόρος εισοδήματος αποδίδεται εντός των προθεσμιών, που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις.

Το υπόλοιπο αναλύεται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Φόρος εισοδήματος κλειόμενης χρήσεως	599.698,10	609.456,08
Σύνολο	**599.698,10**	**609.456,08**

19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε στις οικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις από μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.
Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2019 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 86.612,11 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 73.037,02 και τόκων ποσού Ευρώ 13.575,09. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».
Το σύνολο των υποχρεώσεων από τις μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την διάρκεια της χρήσεως 2019 έχουν ως εξής:

	01.01 - 31.12.2019		
	Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	531.374,08	59.878,01	591.252,09
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	--	34.653,91	34.653,91
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	12.190,46	1.384,63	13.575,09
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(67.446,72)	(19.165,39)	(86.612,11)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	**476.117,82**	**76.751,16**	**552.868,98**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	56.788,16	19.449,12	76.237,28
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	419.329,66	57.302,04	476.631,70

20. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις για παρακρατούμενους φόρους εισοδήματος	51.253,94	24.200,46
Υποχρεώσεις για Φ.Π.Α.	404.620,62	--
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	48.214,23	30.658,58
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	252.209,95	165.667,58
Σύνολο	**756.298,74**	**220.526,62**

Η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

21. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις, καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2019 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως στη μητρική της Εταιρεία Alpha Bank ΑΕ, συνολικού ποσού € 336.738.104,08 και απαίτηση από την Alpha Bank ΑΕ έναντι παρεχόμενων υπηρεσιών ποσού € 2.919.711,96. Η εν λόγω απαίτηση εξοφλήθηκε την 26.02.2020. Η Alpha Bank ΑΕ , έχει αξιολογηθεί με Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's, σύμφωνα με την τελευταία ενημέρωση της 31.7.2020.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.4, το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2019 και 2018 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας .

δ) Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.
Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.
Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

22. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, κατά την 31.12.2019 και την 31.12.2018, απεικονίζονται στο Ισολογισμό.

- **Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία**

Τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία αποτιμώνται ή γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται στα ακόλουθα τρία επίπεδα ανάλογα με τη ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους:

- Επίπεδο 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς για αντίστοιχα στοιχεία απαιτήσεων και υποχρεώσεων
- Επίπεδο 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων
- Επίπεδο 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα

Στην περίπτωση που κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων η εύλογη αξία τους διαφέρει από το τίμημα της συναλλαγής, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μόνο στην περίπτωση που το μέσο αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 1 και 2. Στην περίπτωση που αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 3, η διαφορά κατά την αρχική

αναγνώριση δεν καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, δύναται δε να αναγνωρισθεί μεταγενέστερα στο βαθμό που η αποτίμηση του μέσου βασιστεί σε παρατηρήσιμες τιμές και λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τη φύση του όσο και τη διάσταση του χρόνου.

Στην κατηγορία του επιπέδου 2 εντάσσονται τα δεδομένα τα οποία δεν ικανοποιούν τα κριτήρια κατηγοριοποίησης στο επίπεδο 1 αλλά τα οποία είναι παρατηρήσιμα, είτε άμεσα είτε έμμεσα. Τα δεδομένα αυτά είναι:

- οι τιμές οργανωμένης αγοράς για παρόμοια στοιχεία του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων.
- λοιπά παρατηρήσιμα δεδομένα για το στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που αποτιμάται όπως για παράδειγμα:
  - επιτόκια και καμπύλες επιτοκίων
  - τεκμαιρόμενη μεταβλητότητα
  - πιστωτικά περιθώρια (credit spreads)

Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 2 είναι η αναφορά στην τρέχουσα εύλογη αξία ενός ουσιωδώς συναφούς μέσου, η μέθοδος της προεξόφλησης και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Στην κατηγορία του επιπέδου 3 εντάσσονται οι μη παρατηρήσιμες τιμές. Μη παρατηρήσιμες τιμές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας περιλαμβάνουν συσχετίσεις (correlations), μακροπρόθεσμες μεταβλητότητες, αναμενόμενες ταμειακές ροές, επιτόκια προεξόφλησης, πιστωτικά περιθώρια και άλλες παραμέτρους που αφορούν σε συγκεκριμένες συναλλαγές και προσδιορίζονται από την Εταιρεία. Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 3 είναι η μέθοδος της προεξόφλησης, οι πολλαπλασιαστές (multiples) και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Ειδικότερα επισημαίνονται τα εξής:

- Η εύλογη αξία μη εισηγμένων μετοχών καθώς και μετοχών που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά προσδιορίζεται με βάση τις προβλέψεις της Εταιρείας όσον αφορά στη μελλοντική κερδοφορία του εκδότη, αφού ληφθεί υπόψη και ο αναμενόμενος βαθμός ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του (growth rate) καθώς και ο μεσοσταθμικός συντελεστής κεφαλαιακής απόδοσης ο οποίος χρησιμοποιείται ως επιτόκιο προεξόφλησης. Δεδομένου ότι όλες οι ανωτέρω παράμετροι είναι κατά κύριο λόγο μη παρατηρήσιμες, η αποτίμηση των εν λόγω μετοχών κατατάσσεται στο επίπεδο 3.

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων αξιολογεί τις πιθανές εναλλακτικές για τον προσδιορισμό των μη παρατηρήσιμων τιμών, προσδιορίζει την επίπτωσή τους στον υπολογισμό της εύλογης αξίας και επιλέγει τελικά εκείνες τις μη παρατηρήσιμες τιμές που είναι συνεπείς αφενός με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αφετέρου με τις μεθόδους που εφαρμόζει για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας διαβαθμίσεως των χρηματοοικονομικών μέσων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.

31.12.2019	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	**Σύνολο**
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	4.632.070,23	--	6.588.941,60	11.221.011,83

31.12.2018	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	**Σύνολο**
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	4.557.026,61	--	5.631.120,48	10.188.147,09

- **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού & υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία βασισμένα σε δεδομένα Επιπέδου 3**

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

Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2018	**6.082.478,70**
Συνολικό κέρδος/(ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	(215.108,22)
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις -Διακανονισμοί	(236.250,00)
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2018	**5.631.120,48**
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2019	**5.631.120,48**
Συνολικό κέρδος/(ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	957.821,12
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις -Διακανονισμοί	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2019	**6.588.941,60**

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η εύλογη αξία τους δε διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019.

23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία είναι ελεγχόμενη από την μητρική Alpha Bank A.E. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της.

Οι συναλλαγές που αφορούν πωλήσεις, αγορές καθώς και τα υπόλοιπα με τα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου Alpha Bank έχουν ως ακολούθως:

	Από 1η Ιανουαρίου έως					
	31.12.2019			31.12.2018		
	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο
Έσοδα						
Παροχή υπηρεσιών	2.354.606,42	--	2.354.606,42	--	--	--
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	--	--	--	1.846.223,25	--	1.846.223,25
Τόκοι βραχυπρόθεσμων καταθέσεων	1.937.744,64	--	1.937.744,64	396,68	--	396,68
Μερίσματα από εταιρίες του Ομίλου	--	413.038,00	413.038,00	--	588.119,00	588.119,00
Σύνολο Εσόδων	**4.292.351,06**	**413.038,00**	**4.705.389,06**	**1.846.619,93**	**588.119,00**	**2.434.738,93**
Έξοδα						
Προμήθειες	--	--	--	147,75	--	147,75
Παροχή υπηρεσιών	--	264.241,96	264.241,96	--	152.559,87	152.559,87
Ενοίκια	--	--	--	17.046,40	--	17.046,40
Τόκοι υποχρεώσεων μισθωτηρίων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	2,47	12.187,99	12.190,46	--	--	--
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	933,04	--	933,04	--	--	--
Έξοδα αποσπασμένου προσωπικού	212.458,85	7.981,43	220.440,28	--	--	--
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης κτιρίων	244,92	60.681,82	60.926,74	--	--	--
Λοιπά έξοδα	--	324,34	324,34	--	124,69	124,69
Σύνολο Εξόδων	**213.639,28**	**345.417,54**	**559.056,82**	**17.194,15**	**152.684,56**	**169.878,71**

	31.12.2019			31.12.2018		
	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο
Πάγια περιουσιακά στοιχεία						
Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	163,29	470.284,05	470.447,34	--	--	--
Σύνολο Παγίων	**163,29**	**470.284,05**	**470.447,34**	**--**	**--**	**--**
Απαιτήσεις						
Ταμείο και διαθέσιμα	336.738.104,08	--	336.738.104,08	337.517.213,49	--	337.961.562,48
Απαιτήσεις από πελάτες	2.919.711,96	--	2.919.711,96	--	210.414,23	210.414,23
Σύνολο Απαιτήσεων	**339.657.816,04**	**--**	**339.657.816,04**	**337.517.213,49**	**210.414,23**	**338.171.976,71**
Υποχρεώσεις						
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	163,96	475.953,86	476.117,82	--	--	--
Λοιπές υποχρεώσεις	86.081,65	93.995,56	180.077,21	1.383,50	29.994,66	31.378,16
Σύνολο Υποχρεώσεων	**86.245,61**	**569.949,42**	**656.195,03**	**1.383,50**	**29.994,66**	**31.378,16**

Οι ανωτέρω συναλλαγές διενεργούνται με συνθήκες και όρους της αγοράς..

Οι κατεχόμενες σε Εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank μετοχές αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 12.

-Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία το 2019 κατέβαλε αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ύψους € 208.515,90 (2018: € 81.758,29).

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

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

Φορολογικά
Οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας έως και την χρήση 2009. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις γίνεται αναφορά στην Σημείωση 9 “Φόρος Εισοδήματος”.

Μισθώσεις – Η Εταιρεία σαν μισθωτής:
Η Εταιρεία έχει υπογράψει ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης, για τα ακίνητα όπου στεγάζεται η επιχειρηματική της δραστηριότητα, με τη μητρική της ALPHA BANK και με τη συνδεδεμένη Εταιρεία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, καθώς και για τα μεταφορικά μέσα που χρησιμοποιεί. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων, όπως γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 στις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν την 1.1.2019 σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π 16.

Ελάχιστες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων κτιρίων 31.12.2018	588.493,44
Μη προεξοφλημένες υποχρεώσεις από μισθώσεις μεταφορικών μέσων στις 31.12.2018	62.217,52
Συνολικές μη προεξοφλημένες υποχρεώσεις από μισθώσεις στις 31.12.2018	650.710,96
Επίπτωση προεξόφλησης χρησιμοποιώντας το οριακό επιτόκιο δανεισμού	(59.458,87)
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν 1.1.2019	**591.252,09**

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού της 1.1.2019. Το μέσο σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 2,42% για τις μισθώσεις κτιρίων και αντίστοιχα 1,67% για τις μισθώσεις μεταφορικών μέσων.

25. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014 αναλύονται ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των λογαριασμών	12.052,00	6.000,00
Για το φορολογικό πιστοποιητικό	6.598,00	4.000,00
Σύνολο	**18.650,00**	**10.000,00**

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, τις οποίες δεν είναι εφικτό να προσδιρίσει ακόμα, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Αθήναι, 9 Οκτωβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών
Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634	Ιωάννης Χ. Γκάνος Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252	Αντώνιος Γ. Γαβρίλης Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796 Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α΄ Τάξεως 19942/01

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

" ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε."
ΧΡΗΣΕΩΣ 2019
(διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2019)

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2019 (διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2019) της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Οι εργασίες της Εταιρείας συνεχίσθηκαν με θετικά αποτελέσματα και στη χρήση 2019.

Για τη χρήση 2019 τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε € 4.724 χιλ., ενώ την προηγούμενη χρήση σε € 2.456 χιλ. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν το 2019 σε € 1.845 χιλ. έναντι € 579 χιλ. του 2018, σημαντικά αυξημένα συνεπεία της νέας δραστηριοποίησης της εταιρείας. Η σημαντική αύξηση τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων της Εταιρείας οφείλεται στη διεύρυνση των δραστηριοτήτων της, σύμφωνα με όσα αναφέρονται παρακάτω, η οποία είχε ως συνέπεια και την αύξηση του προσωπικού της, το οποίο από 9 άτομα στη χρήση 2018 αυξήθηκε σε 16 άτομα στη χρήση 2019.
Τα κέρδη χρήσεως προ φόρων, τα οποία αναγνωρίσθηκαν στην Κατασταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν στην κλειόμενη χρήση σε € 3.309 χιλ. έναντι € 3.270 χιλ. στη χρήση 2018 ενώ εάν σε αυτά συμπεριλάβουμε και τα Αποτελέσματα προ φόρων που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση τότε το συνολικό αποτέλεσμα της χρήσεως προ φόρων ανήλθε σε € 4.338 χιλ. έναντι € 3.522 χιλ. στη χρήση 2018 .

Τα κέρδη της χρήσεως 2018 περιλαμβάνουν ως έσοδο την αντιστροφή ποσού € 1,39 εκατ., το οποίο ήταν μέρος της αρχικής πρόβλεψης ποσού € 1,83 εκατ. για αναμενόμενες ζημίες από πιστωτικό κίνδυνο. Η εν λόγω αρχική πρόβλεψη σχηματίστηκε την 01.01.2018 στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας ως αποτέλεσμα της πρώτης εφαρμογής του νέου ΔΠΧΠ 9 ΄΄Χρηματοοικονομικά μέσα'' και καταχωρήθηκε απευθείας στην Καθαρή θέση αυτής. Η αιτία σχηματισμού της αρχικής πρόβλεψης για αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου ήταν η τοποθέτηση από την εταιρεία υψηλών υπολοίπων προθεσμιακών καταθέσεων ποσού € 340,6 εκατ. στην μητρική της εταιρεία ALPHA BANK AE.

Ομοίως τα κέρδη της χρήσεως 2019 περιλαμβάνουν ως έσοδο την αντιστροφή του υπολειπόμενου ποσού της παραπάνω πρόβλεψης των € 1,83 εκατ. δηλαδή ποσό € 0,44 εκατ.

Μετά τις αποφάσεις που έλαβε η από 30.7.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας, οι σκοποί της εταιρείας διευρύνθηκαν με αποτέλεσμα να είναι σε θέση σήμερα να

μπορεί να επιχειρήσει σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που αφορούν την αγορά ακινήτων, από την επένδυση μέχρι και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και την ανάθεση σε τρίτους των λειτουργιών αυτών.

Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία έχει επικεντρωθεί κυρίως στην διαχείριση ακινήτων ιδιοκτησίας της Alpha Bank και του Ομίλου αυτής που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται καθώς και στην αξιολόγηση ακινήτων τα οποία εξετάζονται προς ανάκτηση από τον Όμιλο, κυρίως στο πλαίσιο διαχειρίσεως μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η ενεργή διαχείριση των εν λόγω ακινήτων είτε απευθείας είτε μέσω αναθέσεως σε τρίτα μέρη με τελικό στόχο την πώληση αυτών (είτε μεμονωμένα είτε μέσω της πώλησης εταιρειών ειδικού σκοπού οι οποίες έχουν ιδρυθεί για να αποκτήσουν τα εν λόγω ακίνητα) ή την περαιτέρω αξιοποίηση τους .

Στο πλαίσιο της νέας δραστηριοποίησής της η εταιρεία, μετονομάσθηκε από "ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ" σε "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.". με τον διακριτικό τίτλο «AREM-I». Επιπρόσθετα, προς εξυπηρέτηση των νέων αναγκών της, η εταιρεία μετέφερε στη χρήση 2018 την έδρα της σε νέα γραφεία στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564, Αθήνα .

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 κρίνεται ιδιαιτέρως ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται, μετά την διανομή μερίσματος € 1,15 εκ. από κέρδη της χρήσεως 2018, σε € 349,5 εκατ. έναντι € 347,1 εκατ. της προηγουμένης χρήσεως.

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

- **Βασικά μεγέθη**

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2019	**31.12.2018**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.868.170,53	10.289.477,98
Κυκλοφορούν ενεργητικό	341.182.039,53	339.082.394,27
Ενεργητικό	**353.050.210,06**	**349.371.872,25**
Καθαρή θέση	349.461.621,74	347.183.128,77
Υποχρεώσεις	3.588.588,32	2.188.743,48
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	**353.050.210,06**	**349.371.872,25**

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
Αποτελέσματα χρήσεως	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.354.606,42	--
Έσοδα συμμετοχών	431.155,50	609.064,50
Λοιπά έσοδα	233,00	--
Σύνολο εσόδων	**2.785.994,92**	**609.064,50**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.018.536,80)	(237.284,35)
Αποσβέσεις	(91.264,78)	(987,57)
Γενικά διοικητικά έξοδα	(735.081,27)	(340.602,93)
Σύνολο εξόδων προ χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων, ζημιών απομειώσεως και προβλέψεων για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	**(1.844.882,85)**	**(578.874,85)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.937.744,64	1.846.619,93
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(14.508,13)	--
(Ζημίες)/Αναστροφή απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	444.348,99	1.393.261,48
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	**3.308.697,57**	**3.270.071,06**
Φόρος εισοδήματος	(721.275,22)	(1.003.301,34)
Καθαρά Κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίσθηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**2.587.422,35**	**2.266.769,72**
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:		
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	1.032.864,74	201.948,93
Πραγματοποιηθέντα κέρδη (ζημίες) πώλησης μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων	--	51.806,29
Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	(4.014,47)	(2.040,72)
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έξοδο)/έσοδο	(187.779,65)	178.604,25
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί πραγματοποιηθέντων κερδών μετοχών	--	(15.023,82)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	**841.070,62**	**415.294,93**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος	**3.428.492,97**	**2.682.064,65**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

1. Δείκτες που δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν ενεργητικό

	31.12.2019			**31.12.2018**		
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	341.182.039,53 / 353.050.210,06	=	96,64%	339.082.394,27 / 349.371.872,25	=	97,05%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	11.868.170,53 / 353.050.210,06	=	3,36%	10.289.477,98 / 349.371.872,25	=	2,95%

2. Δείκτης που δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	349.461.621,74 / 3.588.588,32	=	97,4	347.183.128,77 / 2.188.743,48	=	158,6

3. Δείκτες που δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού	3.588.588,32 / 353.050.210,06	=	1,02%	2.188.743,48 / 349.371.872,25	=	0,63%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	349.461.621,74 / 353.050.210,06	=	98,98%	347.183.128,77 / 349.371.872,25	=	99,37%

4. Δείκτης που δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	349.461.621,74 / 11.868.170,53	=	2944,53%	347.183.128,77 / 10.289.477,98	=	3374,16%

5. Δείκτης που δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	341.182.039,53 / 1.432.234,12	=	>1	339.082.394,27 / 829.982,70	=	>1

6. Δείκτης που απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Κεφάλαιο κινήσεως	339.749.805,41	=	99,58%	338.252.411,57	=	99,76%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	341.182.039,53			339.082.394,27		

- **Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

7. Δείκτης που απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	31.12.2019			**31.12.2018**		
Αποτελέσματα χρήσεως πριν την αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης, τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα και το φόρο εισοδήματος	941.112,07	=	33,78%	30.189,65	=	4,96%
Σύνολο εσόδων	2.785.994,92			609.064,50		

8. Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Συνολικά αποτελέσματα χρήσεως πριν την αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης και πριν το φόρο εισοδήματος	3.893.198,85	=	1,11%	2.128.524,08	=	0,61%
Ίδια κεφάλαια	349.461.621,74			347.183.128,77		

Διαχείριση κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους, κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων. Την 31.12.2019 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως στη μητρική της εταιρία Alpha Bank ΑΕ, συνολικού ποσού € 336.738.104,08 και απαίτηση από την Alpha Bank ΑΕ έναντι παρεχόμενων υπηρεσιών ποσού € 2.919.711,96. Η εν λόγω απαίτηση εξοφλήθηκε την 26.02.2020. Η Alpha Bank ΑΕ, έχει αξιολογηθεί με Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2019 και 2018 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και τις ταμειακές της ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.
Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.
Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπήρξαν στη χρήση 2019.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται από συμμετοχές σε θυγατρικές του Ομίλου Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.
Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
Ως εκ τούτου, το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων ταξινομήθηκε στις χρήσεις 2019 και 2018, κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ9, στο χαρτοφυλάκιο αποτιμώμενο στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση.
Κατά τη χρήση 2019 δεν προέβη σε αγοραπωλησίες στο χαρτοφυλάκιο της.
Το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων διαμορφώνεται ως κατωτέρω:

31.12.2019	**% Συμμετοχής**	**Τεμάχια**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)**	**Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2019**
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	5.700.646,00	5.497.289,42	406.638,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	86.997,17	57.284,48	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	707.610,43	165.010,43	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	3.756,00	3.156,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	89.397,36	82.377,36	6.400,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	534,64	434,64	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	3.308.200,00	376.169,21	
Σύνολο			**3.715.420,06**	**9.897.141,60**	**6.181.721,54**	**413.038,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas Α.Ε.	4,38%	282.800	541.134,77	1.303.708,00	762.573,23	16.968,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	20.162,23	5.051,68	1.149,50
Σύνολο			**556.245,32**	**1.323.870,23**	**767.624,91**	**18.117,50**
Γενικό σύνολο			**4.271.665,38**	**11.221.011,83**	**6.949.346,45**	**431.155,50**

31.12.2018	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2018
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	4.793.700,00	4.590.343,42	580.754,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	81.597,23	51.884,54	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	2.604,00	2.004,00	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	682.556,69	139.956,69	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	68.143,14	61.123,14	5.565,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	2.519,42	2.419,42	1.800,00
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.998.800,00	66.769,21	
Σύνολο			**3.715.420,06**	**8.629.920,48**	**4.914.500,42**	**588.119,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.541.260,00	1.000.125,23	19.796,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	16.966,61	1.856,06	1.149,50
Σύνολο			**556.245,32**	**1.558.226,61**	**1.001.981,29**	**20.945,50**
Γενικό σύνολο			**4.271.665,38**	**10.188.147,09**	**5.916.481,71**	**609.064,50**

Οι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργούς αγοράς και ταξινομούνται με βάση την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στο Επίπεδο (1). Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές ταξινομούνται στο Επίπεδο (3).

Χρηματικά διαθέσιμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στην Alpha Bank ΑΕ. Η εν λόγω τράπεζα για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

Ακίνητα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2019 και 2018 δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα.

Λογιστικές αρχές

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

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

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της και την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους .

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

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες 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 θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων διανομή μερίσματος ύψους € 1.905.662,50 από τα κέρδη της χρήσεως 2019, το οποίο αντιστοιχεί σε 2,03 ευρώ ανά μετοχή .

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία 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 Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νεον».

Το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2019 και την 31.12.2018 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, συνεπώς η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε σχηματισμό επιπλέον τακτικού αποθεματικού την 31.12.2019.

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 εταιρεία την 31.12.2019 απασχολούσε 16 άτομα ως τακτικό προσωπικό, ενώ το 2018 απασχολούσε 9 άτομα.

Η εταιρεία εφαρμόζει τη γενικότερη πολιτική του Ομίλου της Alpha Bank για τα εργασιακά θέματα.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Εταιρεία υπέγραψε την 1η Απριλίου 2019 σύμβαση με την Τράπεζα με αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών στρατηγικής διαχείρισης των μη ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου της Alpha Bank στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Στο πλαίσιο των νέων δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία είναι, μεταξύ άλλων, υπεύθυνη για τον σχεδιασμό και τον καθορισμό της στρατηγικής αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των ακινήτων αυτών. Παράλληλα η Εταιρεία αναλαμβάνει τον σχεδιασμό, συντονισμό και επίβλεψη κάθε επενδυτικής δραστηριότητας σχετικά με τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του

Ομίλου, εκπονεί έρευνες αναφορικά με την αγορά ακινήτων και παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες στην Τράπεζα αναφορικά με τα ακίνητα. Αποτέλεσμα της συμβάσεως αυτής είναι η σημαντική ενίσχυση της κερδοφορίας της.

Με στόχο την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών η Εταιρεία και για το 2020 θα στηριχθεί στην υψηλή τεχνογνωσία του εξειδικευμένου προσωπικού της, το οποίο αυξήθηκε κατά το 2019 για να καλύψει τις αυξημένες ανάγκες της.

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, τις οποίες δεν είναι εφικτό να προσδιρίσει ακόμα, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α)τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2019 έως την 31η Δεκεμβρίου 2019 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 9 Οκτωβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου

Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252

ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)

ΑΘΗΝΑ

ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2020

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή ... **Error! Bookmark not defined.**
Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019 3
Κατάσταση Αποτελεσμάτων 3
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος 4
Ισολογισμός 5
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης 6
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 7
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 8
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία 8
2. Βασικές λογιστικές αρχές 9
2.1 Βάση παρουσίασης 9
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα 16
2.3 Συμμετοχές σε θυγατρικές 16
2.4 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 16
2.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) 16
2.6 Άυλα στοιχεία ενεργητικού 17
2.7 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων 17
2.8 Απαιτήσεις από πελάτες 18
2.9 Χρηματοοικονομικά Μέσα 18
2.10 Φόρος εισοδήματος 21
2.11 Ταμείο και διαθέσιμα 21
2.12 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους 21
2.13 Προβλέψεις 22
2.14 Μισθώσεις 22
2.15 Έσοδα 24
2.16 Ορισμός συνδεδεμένων μερών 25
2.17 Συγκριτικά στοιχεία 25
2.18 Προσδιορισμός εύλογης αξίας 25
2.19 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας 26
3. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών 27
4. Έσοδα και έξοδα από τόκους 28
5. Έσοδα συμμετοχών 28
6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού 29
7. Γενικά διοικητικά έξοδα 29
8. Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου 29
9. Φόρος Εισοδήματος 30
10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €) 33
11. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) 33
12. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου 34

13. Απαιτήσεις από πελάτες 35
14. Λοιπές απαιτήσεις 36
15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα 36
16. Καθαρή θέση 36
17. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους 37
18. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος 38
19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις 39
20. Λοιπές υποχρεώσεις 39
21. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων 40
22. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων 40
23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών 42
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 44
25. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών 44
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 45

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

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε».

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθόλη 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 οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών 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.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη 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 τη 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 οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Οκτωβρίου 2020

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρανιώτη
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 54871
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 000122360 1000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is 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.

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως	
		31.12.2019	**31.12.2018**
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	**3**	2.354.606,42	--
Έσοδα από τόκους	**4**	1.937.744,64	1.846.619,93
Έσοδα συμμετοχών	**5**	431.155,50	609.064,50
Λοιπά έσοδα		233,00	--
Σύνολο εσόδων		**4.723.739,56**	**2.455.684,43**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	**6**	(1.018.536,80)	(237.284,35)
Αποσβέσεις	**11**	(91.264,78)	(987,57)
Γενικά διοικητικά έξοδα	**7**	(735.081,27)	(340.602,93)
Τόκοι και συναφή έξοδα	**4**	(14.508,13)	--
Σύνολο εξόδων προ ζημιών απομειώσεως και προβλέψεων για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου		**(1.859.390,98)**	**(578.874,85)**
(Ζημίες)/Αναστροφή απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	**8**	444.348,99	1.393.261,48
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		**3.308.697,57**	**3.270.071,06**
Φόρος εισοδήματος	**9**	(721.275,22)	(1.003.301,34)
Καθαρά Κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος		**2.587.422,35**	**2.266.769,72**
Καθαρά Κέρδη ανά μετοχή	**10**	**2,76**	**2,41**

Η Εταιρεία εφάρμοσε το πρότυπο σε όλες τις ενεργές την 1.1.2019 συμβάσεις μίσθωσης αναγνωρίζοντας την επίπτωση από τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Α. 16 ως προσαρμογές στο υπόλοιπο έναρξης της 1.1.2019 των αντίστοιχων κονδυλίων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και δεν αναμόρφωσε τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Κατά συνέπεια, τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου δεν είναι συγκρίσιμα.

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Καθαρά κέρδη/(ζημίες), μετά το φόρο εισοδήματος, που αναγνωρίσθηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		**2.587.422,35**	**2.266.769,72**
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	**12**	1.032.864,74	201.948,93
Πραγματοποιηθέντα κέρδη (ζημίες) πώλησης μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων		--	51.806,29
Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	**17**	(4.014,47)	(2.040,72)
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έξοδο)/έσοδο	**9**	(187.779,65)	178.604,25
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί πραγματοποιηθέντων κερδών μετοχών		--	(15.023,82)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση		**841.070,62**	**415.294,93**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος		**3.428.492,97**	**2.682.064,65**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

(*ποσά σε Ευρώ*)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**Σημ.**	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	**11**	647.158,70	101.330,89
Συμμετοχικοί τίτλοι επενδυτικού χαρτοφυλακίου			
- που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση	**12**	11.221.011,83	10.188.147,09
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**11.868.170,53**	**10.289.477,98**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Συμβατικές απαιτήσεις και απαιτήσεις από πελάτες	**13**	3.162.118,42	242.406,46
Λοιπές απαιτήσεις	**14**	1.281.817,03	1.322.774,07
Ταμείο και διαθέσιμα	**15**	336.738.104,08	337.517.213,74
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**341.182.039,53**	**339.082.394,27**
Σύνολο ενεργητικού		**353.050.210,06**	**349.371.872,25**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ	**16**		
Μετοχικό κεφάλαιο		3.942.750,00	3.942.750,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		335.381.511,37	335.381.511,37
Αποθεματικά		1.314.250,00	1.314.250,00
Αποτελέσματα εις νέον		8.823.110,37	6.544.617,40
Σύνολο καθαρής θέσεως		**349.461.621,74**	**347.183.128,77**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	**17**	22.212,98	8.670,55
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**9**	1.657.509,52	1.350.090,23
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	**19**	476.631,70	--
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων		**2.156.354,20**	**1.358.760,78**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος	**9, 18**	599.698,10	609.456,08
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	**19**	76.237,28	--
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις	**20**	756.298,74	220.526,62
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων		**1.432.234,12**	**829.982,70**
Σύνολο υποχρεώσεων		**3.588.588,32**	**2.188.743,48**
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		**353.050.210,06**	**349.371.872,25**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

(*ποσά σε Ευρώ*)

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2017		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**5.371.568,28**	**4.113.937,90**	**348.809.767,55**
Επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018				**(4.057.318,28)**	**2.752.614,85**	**(1.304.703,43)**
Υπόλοιπο 1.1.2018		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.314.250,00**	**6.866.552,75**	**347.505.064,12**
Κέρδη χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος					2.266.769,72	2.266.769,72
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					415.294,93	415.294,93
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		**--**	**--**	**--**	**2.682.064,65**	**2.682.064,65**
Διανομή μερίσματος					(3.004.000,00)	(3.004.000,00)
Υπόλοιπο 31.12.2018		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.314.250,00**	**6.544.617,40**	**347.183.128,77**
Υπόλοιπο 1.1.2019		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.314.250,00**	**6.544.617,40**	**347.183.128,77**
Κέρδη χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος					2.587.422,35	2.587.422,35
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση					841.070,62	841.070,62
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος		**--**	**--**	**--**	**3.428.492,97**	**3.428.492,97**
Διανομή μερίσματος	**16**				(1.150.000,00)	(1.150.000,00)
Υπόλοιπο 31.12.2019		**3.942.750,00**	**335.381.511,37**	**1.314.250,00**	**8.823.110,37**	**349.461.621,74**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(*ποσά σε Ευρώ*)

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019	31.12.2018
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος		3.308.697,57	3.270.071,06
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Έσοδα από τόκους	**4**	(1.937.744,64)	(1.846.619,93)
Έσοδα συμμετοχών	**5**	(431.155,50)	(609.064,50)
Έξοδα από τόκους	**4**	14.508,13	--
Αναστροφή προβλέψεων και απομειώσεων πιστωτικού κινδύνου	**8**	(444.348,99)	(1.393.261,48)
Λοιπές προβλέψεις		9.527,96	6.629,83
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	**11**	91.264,78	987,57
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		610.749,31	(571.257,45)
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		(2.878.754,90)	(109.753,93)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		535.772,12	204.749,08
Πληρωμή φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	**9**	(609.456,08)	(455.256,40)
Πληρωμή διαφοράς φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	**9**	(1.937,48)	(4.768,23)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**(2.343.627,03)**	**(936.286,93)**
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου		--	(1.454.050,79)
Πώληση αξιογράφων επενδυτικού χαρτοφυλακίου		--	209.465,02
Αγορές ενσώματων παγίων	**11**	(11.186,59)	(102.318,40)
Μερίσματα εισπραχθέντα	**5**	431.155,50	609.064,50
Τόκοι εισπραχθέντες	**4,15**	2.108.022,40	1.733.581,87
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**2.527.991,31**	**995.742,20**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)			
Πληρωθέντα μερίσματα	**16**	(1.150.000,00)	(3.004.000,00)
Τόκοι (εκτός μισθώσεων) και συναφή έξοδα πληρωθέντα	**4**	(933,04)	--
Αποπληρωμές κεφαλαίου υποχρεώσεων από μισθώσεις	**19**	(73.037,02)	--
Αποπληρωμές τόκων υποχρεώσεων από μισθώσεις	**19**	(13.575,09)	--
Σύνολο εισροών / (εκροών) από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**(1.237.545,15)**	**(3.004.000,00)**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στο ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα χρήσης (α+β+γ)		**(1.053.180,87)**	**(2.944.544,73)**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**337.791.284,95**	**340.735.829,68**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	**15**	**336.738.104,08**	**337.791.284,95**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 8 – 45) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ" και διακριτικό τίτλο "AREM I" (εφεξής η "Εταιρία"), εδρεύει στην Αθήνα, Σταδίου 24 και είναι καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 7080/01/Β/87/165 και αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου 001247801000. Η διάρκεια της έχει ορισθεί έως το 2029, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως των Μετόχων της.

Η Εταιρία με την από 30.07.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της τροποποίησε το καταστατικό της ως προς την επωνυμία της (μετονομάσθηκε από "ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ'' σε "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΕ"), και τους σκοπούς της. Στη χρήση 2018 η εταιρία μετέφερε την έδρα της, εντός του Δήμου Αθηνών, από την Λεωφόρο Αθηνών 77, ΤΚ 10447 στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564.

Οι σκοποί της Εταιρίας είναι:
Η εν γένει επένδυση σε ακίνητη περιουσία και διαχείριση αυτής, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, αναβάθμισης κλπ. κάθε είδους ακινήτων (ενδεικτικά και όχι περιοριστικά: κτηρίων, κτηριακών συγκροτημάτων, κοινών μερών κτηρίων στεγαστικών, ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων, εμπορικών, βιομηχανικών, αγροτικών ακινήτων, οικοπέδων κ.λπ.).
Η εν γένει παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σχετικώς με ακίνητα, όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, αναφορικά με αξιολόγηση, στρατηγική αξιοποίησης, διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, της αγοράς, πώλησης, μεταβίβασης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) και με τη μέθοδο ''Sale and lease back'', οικοδόμησης, επισκευής, επέκτασης, παραχώρησης προς οικοδόμηση με αντιπαροχή κάθε είδους ακινήτων τα οποία, είτε ανήκουν στην κυριότητα (συγκυριότητα) της Εταιρίας ή σε τρίτους, είτε η Εταιρία ή οι τρίτοι έχουν δικαίωμα εμπράγματης εξασφαλίσεως επ΄ αυτών καθώς και η εκπόνηση χρηματοοικονομικών μελετών και αναλύσεων, η υποστήριξη για την εκτέλεση συναλλαγών και η τήρηση σχετικής βάσεως δεδομένων.
Η ανάθεση σε τρίτους των ανωτέρω ή/και συναφών με τα ανωτέρω υπηρεσιών και εν γένει κάθε είδους συμβάσεων αναφορικά με τη διαχείριση, οργάνωση και εκμετάλλευση κάθε είδους ακινήτων καθώς και η παρακολούθηση, εποπτεία και συντονισμός της εκτέλεσής τους.
Η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιεσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή με όμοιους ή παρεμφερείς σκοπούς καθώς και η ίδρυση ή συμμετοχή με οποιαδήποτε μορφή ή νομική σχέση σε οποιεσδήποτε εταιρίες ή επιχειρήσεις με αντικείμενο την ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων όπως ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, ανώνυμες εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), κοινοπραξίες (joint ventures), επενδυτικά σχήματα (funds).
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.
Οποιαδήποτε άλλη πράξη ή συναλλαγή που αμέσως ή εμμέσως, συνδέεται, προάγει ή υποβοηθεί την πραγματοποίηση, των ανωτέρω.

Η Εταιρία την 31.12.2019 απασχολεί 16 άτομα.
Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται, με την μέθοδο της ολικής ενοποιήσεως, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών της "Alpha Bank A.E.", η οποία συμμετέχει στο μετοχικό της κεφάλαιο με ποσοστό 100%.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Παπαγαρυφάλλου Λάζαρος	Πρόεδρος
Αντωνίου Μαριάννα	Αντιπρόεδρος
Χρυσανθόπουλος Νικόλαος	Μέλος
Γκάνος Ιωάννης	Μέλος
Πάσσας Ισίδωρος	Μέλος
Σπηλιόπουλος Γεώργιος	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 29.7.2024

Συνεργαζόμενη Τράπεζα

ALPHA BANK A.E.

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Διεύθυνση Ανάπτυξης

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών

7080/01/B/87/165

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

094079776

Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου

001247801000

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελένη Χριστίνα Κρανιώτη
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ.: 54871
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ε 120

Οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας την 9η Οκτωβρίου 2020.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1 Βάση παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2019 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, εφόσον υφίστανται, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι τα ακόλουθα:

Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου

Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση

Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

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

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

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

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018 αφού επιπρόσθετα ληφθούν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα και οι τροποποιήσεις προτύπων καθώς και η Διερμηνεία 23 τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2019:

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9** «Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητική αποζημίωση (Κανονισμός 2018/498/22.3.2018)
Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 9 αποσαφηνίζει ότι οι συμβατικοί όροι που διέπουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου (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 ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, αφού η Εταιρία δεν είχε στη χρήση 2019 χρηματοοικονομικά μέσα που ενέπιπταν στην εν λόγω τροποποίηση.

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16:** «Μισθώσεις» (Κανονισμός 2017/1986/31.10.2017).
Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο Δ.Π.Χ.Π. 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:
το Δ.Λ.Π. 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 Δ.Λ.Π. 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, ως στοιχείο του ενεργητικού, 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.

Το δικαίωμα χρήσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τις αρχικές άμεσες δαπάνες, τυχόν προκαταβολές μισθωμάτων και την εκτίμηση κόστους από την υποχρέωση αποκατάστασης του στοιχείου.

Η υποχρέωση μίσθωσης κατά την αρχική αναγνώριση αποτελείται από την παρούσα αξία των μελλοντικών υπολειπόμενων πληρωμών μισθωμάτων.

Επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 16

Η Εταιρία εφάρμοσε το πρότυπο σε όλες τις ενεργές την 1.1.2019 συμβάσεις μίσθωσης αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίπτωση της αρχικής εφαρμογής στην καθαρή θέση της 1.1.2019 και δεν αναμόρφωσε τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Κατά συνέπεια, τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου δεν είναι συγκρίσιμα.
Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) που παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Π. 16 η Εταιρία, κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής, δεν επαναξιολόγησε εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς εφάρμοσε το πρότυπο μόνο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17.
Επίσης, η Εταιρία επέλεξε κατά τη μετάβαση τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που παρέχονται από το πρότυπο:
εφάρμοσε ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης για όλες τις κατηγορίες μισθώσεων,
εξαίρεσε το αρχικό κόστος σύναψης σύμβασης από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης,
χρησιμοποίησε την αποκτηθείσα γνώση για τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης εάν η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης και
για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσεως του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης θεώρησε πως αυτή είναι ίση με την υποχρέωση από τη μίσθωση, προσαρμοσμένη κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση και τα οποία είχαν αναγνωριστεί στον ισολογισμό αμέσως πριν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.
Επιπρόσθετα, η Εταιρία επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης και δεν εφάρμοσε 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, προέβη σε εκτιμήσεις για την ανανέωσή τους.

Η Εταιρία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποίησε το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιόρισε χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της Alpha Bank (secured funding) κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίσματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπήρχαν.

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού € 591.252,09 και ισόποση υποχρέωση από μίσθωση ποσού € 591.252,09. Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρίας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16. Ειδικότερα, αναγνωρίστηκαν στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων και αυτοκινήτων.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19** «Παροχές σε εργαζομένους» - Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών (Κανονισμός 2019/402/13.3.2019)
Την 7.2.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 19 μέσω της οποίας διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγκαμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, πρέπει να γίνει επανυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης. Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 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 Δ.Λ.Π. 19 αποσαφηνίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (asset ceiling).
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση 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)
Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 9, συμπεριλαμβανομένου των απαιτήσεων απομείωσης. Κατά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9, δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσαρμογές στη λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων επενδύσεων που έχουν προκύψει από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 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)
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 υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

► **Διερμηνεία 23** «Αβεβαιότητα σχετικά με τους λογιστικούς χειρισμούς φόρου εισοδήματος» (Κανονισμός 2018/1595/23.10.2018)
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 Δ.Λ.Π. 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 μόνο 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 χρησιμοποιηθεισών φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιηθέντων πιστωτικών φόρων και των φορολογικών συντελεστών η οικονομική οντότητα θα πρέπει να λάβει υπόψη της το πόσο πιθανό είναι 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 υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2019 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9** «Χρηματοοικονομικά μέσα»: του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση» και του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς (Κανονισμός 2020/34/15.1.2020)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020
Την 26.9.2019 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Π. 7 σύμφωνα με την οποία παρέχονται προσωρινές εξαιρέσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων διατάξεων της λογιστικής αντιστάθμισης στο πλαίσιο της εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς (Interest rate benchmark reform). Σύμφωνα με τις εξαιρέσεις αυτές, οι εταιρίες που εφαρμόζουν τις σχετικές διατάξεις μπορούν να υποθέτουν ότι το επιτόκιο αναφοράς δεν θα αλλάξει ως αποτέλεσμα εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς. Οι εξαιρέσεις αφορούν την εφαρμογή των ακόλουθων διατάξεων:
Την απαίτηση περί πολύ υψηλής πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά αντισταθμίσεις ταμειακών ροών,
Την αξιολόγηση της οικονομικής σχέσης ανάμεσα στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο και το μέσο αντιστάθμισης,
Τον προσδιορισμό ενός συστατικού ενός στοιχείου ως αντισταθμισμένου στοιχείου.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας.

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8** «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη»: Ορισμός σημαντικότητας (Κανονισμός 2019/2104/29.11.2019)

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 Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 ώστε να εναρμονίσει τον ορισμό της σημαντικότητας σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει ορισμένα 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 τον εναρμονίσει με το νέο ορισμό σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π.8.

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης 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»: Ορισμός επιχείρησης

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 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,

- απλοποιείται η αξιολόγηση της απόκτησης επιχείρησης ή ομάδας στοιχείων, η οποία θα βασίζεται στην τρέχουσα κατάσταση των αποκτηθέντων στοιχείων και όχι στην ικανότητα του συμμετέχοντα να ενσωματώσει τα αποκτηθέντα στοιχεία στις δικές του διαδικασίες,
- τροποποιείται ο ορισμός του παραγόμενου προϊόντος ώστε πέραν των εσόδων από κύριες δραστηριότητες που εμπίπτουν στην εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 15, να περιλαμβάνονται και άλλα έσοδα από κύριες δραστηριότητες όπως τα έσοδα από επενδυτικές υπηρεσίες,
- προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο οι παραγωγικές διαδικασίες που έχουν αποκτηθεί είναι ουσιαστικές τόσο για τις περιπτώσεις που κατά την ημερομηνία απόκτησης υπάρχει παραγόμενο προϊόν όσο και για τις περιπτώσεις που δεν υπάρχει παραγόμενο προϊόν και
- εισάγεται μία προαιρετική άσκηση με βάση την εύλογη αξία των αποκτώμενων στοιχείων προκειμένου να αξιολογηθεί εάν έχει αποκτηθεί μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων.

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 Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Λ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 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 Δ.Π.Χ.Π. 17 το οποίο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Π. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Π. 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του Δ.Π.Χ.Π. 17 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 Δ.Π.Χ.Π. 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»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

-Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

-Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.

-Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο και ως τούτου δεν έχει υποχρέωση γνωστοποιήσεων κατά τομέα δραστηριότητας.

2.3 Συμμετοχές

Οι συμμετοχές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Η Εταιρία συμμετέχει την 31η Δεκεμβρίου 2019 στις ακόλουθες εταιρίες:

Επωνυμία	Ποσοστό συμμετοχής	Χώρα εγκατάστασης
ALPHA ASSET MANAGEMENT A.E.Δ.Α.Κ.	11,60%	Ελλάδα
ALPHA FINANCE A.E.Π.Ε.Υ.	0,28%	Ελλάδα
ALPHA ΥΠΟΣΤΗΡΙΚΤΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Α.Ε.	1,00%	Ελλάδα
ΚΑΦΕ ALPHA Α.Ε.	1,00%	Ελλάδα
ALPHALIFE ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΖΩΗΣ	0,08%	Ελλάδα
ALPHA VENTURES CAPITAL MANAGEMENT - ΑΚΕΣ	0,10%	Ελλάδα
ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.	3,40%	Ελλάδα
SPACE HELLAS A.E.	4,38%	Ελλάδα
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ Α.Ε.	0,0008%	Ελλάδα

2.4 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 2019 όπως και στη χρήση 2018 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.5 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στην αξία κτήσεως, μειωμένη με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία υπολογίζεται για τα έπιπλα και το λοιπό εξοπλισμό από 3 εως 14 έτη..

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων περιλαμβάνονται και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης. Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

2.6 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 η Εταιρεία μπορεί να αποδείξει:
- την τεχνική δυνατότητα ολοκλήρωσης του στοιχείου, έτσι ώστε να είναι διαθέσιμο προς χρήση ή πώληση,
- την πρόθεσή της να ολοκληρώσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού και να το χρησιμοποιήσει ή να το πωλήσει.
- την ικανότητά της να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού
- τον τρόπο που το άυλο στοιχείο του ενεργητικού θα δημιουργήσει πιθανά μελλοντικά οικονομικά οφέλη
- τη διαθεσιμότητα των κατάλληλων τεχνικών, οικονομικών και άλλων πόρων για να ολοκληρώσει την ανάπτυξη και να χρησιμοποιήσει ή να πωλήσει το άυλο στοιχείο του ενεργητικού,
- την ικανότητά της να αποτιμά αξιόπιστα τις δαπάνες που αποδίδονται στο στοιχείο κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης του.
- Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για χρήση.

Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια.

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία της απομείωσης αναγνωρίζεται όταν η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας 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 στοιχεία ενεργητικού και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

• Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
• Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
• Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
• Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
• Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
• Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία. (ειδικότερα για τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης
Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.8 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες 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.

2.9 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 αναγνωρίζονται 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 ή μειώνεται με τα έξοδα και τις προμήθειες συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση ταξινομούνται σε τρεις κατηγορίες:

α)αναπόσβεστο κόστος

β)εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και

γ) εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα κριτήρια τα οποία συνυπολογίζονται 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 στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Περαιτέρω σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 είναι δυνατό κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία να αποφασίσει ανέκκλητα (irrevovable election) 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 και να μη συνιστά ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων.. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου βασίζεται σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Αξιολόγηση επιχειρησιακού μοντέλου

Το επιχειρησιακό μοντέλο αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού για να δημιουργεί ταμειακές ροές. Αυτό σημαίνει ότι το επιχειρησιακό μοντέλο καθορίζει αν οι ταμειακές ροές θα απορρέουν από την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο. Το επιχειρησιακό μοντέλο της Εταιρείας καθορίζεται σε επίπεδο που να αντανακλά τον τρόπο με τον οποίο οι ομάδες χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού βρίσκονται υπό κοινή διαχείριση ώστε να επιτυγχάνεται ένας συγκεκριμένος επιχειρηματικός στόχος. Συνεπώς, το επιχειρησιακό μοντέλο δεν εξαρτάται από τις προθέσεις της διοίκησης για ένα μεμονωμένο μέσο αλλά καθορίζεται σε ανώτερο επίπεδο συγκέντρωσης.
Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης οικονομικών καταστάσεων, επαναξιολογεί τα επιχειρησιακά μοντέλα προκειμένου να επιβεβαιώνει ότι δεν έχει υπάρξει μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο ή εφαρμογή κάποιου καινούργιου επιχειρησιακού μοντέλου.

Αξιολόγηση του αν οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI)

Για τους σκοπούς της αξιολόγησης:
− Κεφάλαιο είναι η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού κατά την αρχική του αναγνώριση (το ποσό αυτό μεταβάλλεται, π.χ. λόγω αποπληρωμής)
− Τόκος είναι το τίμημα που καταβάλλεται για το πέρασμα του χρόνου, για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου και για λοιπούς βασικούς δανειακούς κινδύνους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας) και έξοδα καθώς και για το περιθώριο κέρδους.
Οι συμβατικοί όροι οι οποίοι δημιουργούν έκθεση σε κινδύνους και μεταβλητότητα στις συμβατικές ταμειακές ροές που δεν σχετίζεται με μία τυπική δανειακή σύμβαση, όπως η έκθεση στις μεταβολές των τιμών μετοχών ή των τιμών βασικών εμπορευμάτων, δεν οδηγούν σε συμβατικές ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η Εταιρεία τις αποτιμά στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Ωστόσο , σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η εταιρία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονοιμκων της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων όταν η μέθοδος αυτή καταλήγει σε καλύτερη πληροφόρηση λόγω του ότι μειώνει μία ανακολουθία στην αναγνώριση ή αποτίμηση που θα απέρρεε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε διαφορετικές βάσεις είτε γιατί η Εταιρεία διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσων την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσων παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας. 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, εκτός αν το γεγονός αυτό προκαλεί ή μεγεθύνει μία λογιστική ασυμμετρία στα αποτελέσματα. Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση δεν μεταφέρονται ποτέ στα αποτελέσματα.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, οι απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων που συνιστούν τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, εφόσον πληρούν τα ανωτέρω κριτήρια της εν λόγω κατηγορίας αποτίμησης.

Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει την αναγκαιότητα αναγνώρισης πρόβλεψης 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 μέσου.

Οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων χαρακτηρίζονται ως απομειωμένες όταν η εξωτερική διαβάθμιση του αντισυμβαλλομένου αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων (D). Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων 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 αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβαθμίσεως των οίκων αξιολογήσεως. 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): 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.
Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημίες απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων
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.

2.10 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος 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 τρέχων φόρος 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 και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

2.11 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Για σκοπούς κατάρτισης της κατάστασης ταμειακών ροών στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας
β) οι καταθέσεις όψεως
γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (αρχικής διάρκειας μικρότερης του τριμήνου)
δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (αρχικής διάρκειας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

Η Εταιρία δεν έχει βραχυπρόθεσμες επενδύσεις κατά την 31.12.2018 και 31.12.2019.

2.12 Υποχρεώσεις παροχών στους εργαζόμενους

Τακτικές παροχές: Οι παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο, όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Στις εν λόγω παροχές περιλαμβάνονται και οι εργοδοτικές εισφορές στο φορέα ασφάλισης (ασφαλιστικά ταμεία) των εργαζομένων. Η υποχρέωση της επιχείρησης περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα ασφάλισης που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη κ.λπ.) Η υποχρέωση αυτή της επιχείρησης σταματά με την λήξη της εργασιακής σχέσης του εργαζομένου με αυτήν. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση καταχωρεί το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο), μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία: Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών της Εταιρίας αφορά στην υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για το πρόγραμμα αυτό είναι το ποσό της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή, ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί.

Ο τόκος καθώς τα λοιπά έξοδα που σχετίζονται με το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, εκτός από τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, καταχωρούνται στις αμοιβές προσωπικού.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, τα οποία προέρχονται από αυξήσεις ή μειώσεις της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών εξαιτίας μεταβολών στις αναλογιστικές υποθέσεις, αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται ποτέ στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων.

2.13 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις 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 οι οποίες αποτελούν:
- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή
- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
  - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
  - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.14 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.
Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.
Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, η Εταιρεία ως μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν η Εταιρία είναι μισθωτής
Η Εταιρία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το στοιχείο ενεργητικού αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.
Μετά την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.
Το στοιχείο ενεργητικού αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού ή δικαιώματος χρήσης ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 2.7).

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Εταιρία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.
Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔΤΚ) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή
Η Εταιρία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποιεί το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) το οποίο προσδιορίζει χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο αναφοράς το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής Εταιρίας Alpha Bank κάνοντας προσαρμογή για τα διαφορετικά νομίσματα και λαμβάνοντας υπόψη τις αποδόσεις των κυβερνητικών ομολόγων, όπου υπάρχουν.
Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έξοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια και η υποχρέωση μίσθωσης στις Υποχρεώσεις από μισθώσεις.

Η Εταιρία, από 1.1.2019, εφάρμοσε το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά, χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου, αναγνωρίζοντας ενδεχόμενη επίπτωση της αρχικής εφαρμογής σωρευτικά στην Καθαρή Θέση της 01.01.2019, και ως εκ τούτου τα κονδύλια της συγκριτικής χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα. Συγκεκριμένα η Εταιρία αναγνώρισε την 01.01.2019 δικαίωμα χρήσης ποσού € 591.252,09 και ισόποση υποχρέωση από μισθώσεις ποσού € 591.252,09 με αποτέλεσμα να μην υπάρχει επίπτωση στην καθαρή θέση της την παραπάνω ημερομηνία.

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής
Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα 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:.
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.
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, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

2.15 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης και ο έλεγχος των υπηρεσιών που παρέχει έχει μεταφερθεί στον πελάτη. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- *Έσοδα από παροχή υπηρεσιών*

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών καταχωρούνται όταν η υπηρεσία έχει παρασχεθεί.

- *Έσοδα από τόκους*

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

Ειδικότερα:

- Σε εκείνα τα μέσα που για σκοπούς προσδιορισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου έχουν ταξινομηθεί στα Στάδια (stages) 1 και 2, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας προ απομείωσης.

- Σε εκείνα τα μέσα που για σκοπούς προσδιορισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο (Stage) 3, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας μετά την απομείωση.

2.16 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία θεωρούνται:
α) η μητρική της εταιρία Alpha Bank A.E, (εφεξής «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) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και 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 A.E. και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.
γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών.
Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι καθώς και οι συγγενείς α΄ βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

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

2.17 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρία για τη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2019 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018.

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

2.18 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

2.19 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
- Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου χρηματοοικονομικών μέσων
- Υποχρεώσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών

- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού
- Φόρος εισοδήματος
- Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας(going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προβαίνει σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται. Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ό,τι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς, με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος καθώς, και με τις επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού (Covid-19) στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020.

Η παρατεταμένη ύφεση που γνώρισε η ελληνική οικονομία τα τελευταία έτη οδήγησε σε σημαντική επιδείνωση της πιστοληπτικής ικανότητας των επιχειρήσεων και των ιδιωτών ενώ επιπρόσθετα, ως αποτέλεσμα της κρίσης του ελληνικού δημοσίου χρέους και των μέτρων που λήφθηκαν για την αντιμετώπισή του, σημειώθηκε σημαντική εκροή καταθέσεων και επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζική αργία η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015. Εντός του προηγούμενου έτους και συγκεκριμένα τον Αύγουστο του 2018, ολοκληρώθηκε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελληνικής Δημοκρατίας δίνοντας παράλληλα τη δυνατότητα σχηματισμού ταμειακού αποθέματος ασφαλείας με σκοπό τη μείωση των ενδεχόμενων χρηματοδοτικών κινδύνων μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος. Σημειώνεται επίσης ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες για τη σταδιακή ανάκτηση της προσβάσεώς της στις χρηματαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών. Περαιτέρω από την 1η Σεπτεμβρίου 2019 πραγματοποιήθηκε πλήρης άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων.

Η εμφάνιση του κορωνοϊού στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, η οποία σύντομα έλαβε τα χαρακτηριστικά πανδημίας, έρχεται να προσθέσει έναν σημαντικό παράγοντα αβεβαιότητας τόσο σε ό,τι αφορά την εξέλιξη των μακροοικονομικών μεγεθών όσο και τη δυνατότητα των επιχειρήσεων να λειτουργήσουν υπό το καθεστώς των περιοριστικών μέτρων που επιβάλλονται. Η εν λόγω εξέλιξη αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα των επιχειρήσεων στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών τους. Η ένταση των επιπτώσεων από την πανδημία του κορωνοϊού εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από το χρόνο που η κρίση αυτή θα διαρκέσει και διαφοροποιείται ανά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται με διαφορετικό τρόπο. Στο πλαίσιο των προσπαθειών για τη διευκόλυνση των φυσικών προσώπων και των επιχειρήσεων που πλήττονται περισσότερο από τον κορωνοϊό και τα συνεπαγόμενα μέτρα περιορισμού του, η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε δέσμη φορολογικών και άλλων διευκολύνσεων.

Η Εταιρία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:
- την επιτυχή ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής στήριξης τον Αύγουστο του 2018
- το γεγονός ότι διαθέτει ιδιαιτέρως επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της δραστηριοτήτων ή αναγκών και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις
- τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας καθώς και των αποφάσεων των εποπτικών αρχών των τραπεζών για την παροχή ρευστότητας και στήριξης της κεφαλαιακής τους επάρκειας στο βαθμό που αυτή επηρεάζεται από την εξάπλωση του κορωνοϊού, εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων για τους επόμενους 12 μήνες.

3. Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αποτελούνται από υπηρεσίες που παρέχει η Εταιρεία προς τον Όμιλο της Alpha Bank από την 1η Απριλίου 2019 κ.ε. και διακρίνονται ως εξής:

i. Ετήσια αμοιβή για υπηρεσίες που είναι σχετικές με ακίνητα και αφορούν αξιολόγηση ακινήτων, διαχείριση ακίνητης περιουσίας, έρευνα αγοράς, ανάλυση χαρτοφυλακίου, υποστήριξη πιστωτικού ελέγχου και εκτίμησης πιστωτικού κινδύνου, διαχείριση πληροφοριακού συστήματος,

συμβουλευτικές υπηρεσίες για την υποστήριξη συναλλαγών, σύνταξη επιχειρησιακού σχεδίου και προϋπολογισμού, εκπόνηση και συντονισμό εποπτικών και λοιπών αναφορών, διαχείριση και παρακολούθηση εταιρειών.

ii. Αμοιβή επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων, χαρτοφυλακίων ακινήτων ή δανείων ή εταιρειών του Ομίλου. Η εν λόγω αμοιβή υπολογίζεται σε τριμηνιαία βάση.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών κατά τη χρήση αναλύονται παρακάτω:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Ετήσια αμοιβή για υπηρεσίες που είναι σχετικές με ακίνητα	1.584.654,46	--
Αμοιβή επιτυχίας για την επίτευξη και υποστήριξη συναλλαγών εκποίησης ακινήτων	769.951,97	--
Σύνολο	**2.354.606,42**	**--**

4. Έσοδα και έξοδα από τόκους

Έσοδα από τόκους

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	1.219.031,93	1.846.223,25
Λοιποί τόκοι καταθέσεων (λογ/μός όψεως)	718.712,71	396,68
Σύνολο	**1.937.744,64**	**1.846.619,93**

Τόκοι και συναφή έξοδα

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	(13.575,09)	--
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	(933,04)	--
Σύνολο	**(14.508,13)**	**--**

5. Έσοδα συμμετοχών

Τα έσοδα από συμμετοχές της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Έσοδα από συμμετοχές (μερίσματα) σε Εταιρίες εκτός του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	18.117,50	20.945,50
Έσοδα από συμμετοχές (μερίσματα) σε Εταιρίες του Ομίλου της Alpha Bank ΑΕ	413.038,00	588.119,00
Σύνολο	**431.155,50**	**609.064,50**

6. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Μισθοί	790.911,65	189.786,32
Εργοδοτικές εισφορές	171.307,71	38.356,72
Έξοδα προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	9.527,96	6.629,83
Λοιπές επιβαρύνσεις	46.789,48	2.511,48
Σύνολο	**1.018.536,80**	**237.284,35**

Η αύξηση των Αμοιβών και Εξόδων Προσωπικού οφείλεται στην αύξηση του τακτικού προσωπικού της Εταιρείας από 9 άτομα την 31.12.2018 σε 16 άτομα την 31.12.2019 καθώς και στο ότι το μεγαλύτερο μερος των προσλήψεων για τη χρήση 2018 έγινε στους τελευταίους τέσσερεις μήνες της χρήσης.

7. Γενικά διοικητικά έξοδα

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	623.414,74	252.694,87
Παροχές τρίτων	31.539,62	28.313,18
Φόροι-τέλη	8.369,57	31.270,92
Τραπεζικά έξοδα	--	147,75
Διάφορα έξοδα	71.757,34	28.176,21
Σύνολο	**735.081,27**	**340.602,93**

8. Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Αναστροφή απομειώσεως για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων έναντι πιστωτικών ιδρυμάτων	444.348,99	1.837.610,47
Ζημίες απομειώσεως για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου απαιτήσεων έναντι πιστωτικών ιδρυμάτων	--	(444.348,99)
Σύνολο (Ζημίες)/Αναστροφή απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	**444.348,99**	**1.393.261,48**

9. Φόρος Εισοδήματος

Με το άρθρο 22 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», μειώνεται ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, σε 24% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής. Με ρητή αναφορά του νόμου, η μείωση αυτή δεν αφορά τα πιστωτικά ιδρύματα για τα οποία ο φορολογικός συντελεστής εξακολουθεί να είναι 29%.
Με το άρθρο 20 του ιδίου νόμου, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληρεί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά.
Στο άρθρο 10 του ιδίου νόμου ορίζεται ότι, αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, η ωφέλεια επιχείρησης που προκύπτει από την παραίτηση πιστώτριας επιχείρησης από την είσπραξη χρέους στο πλαίσιο αμοιβαίας συμφωνίας ή δικαστικού συμβιβασμού, η οποία λαμβάνει χώρα στο πλαίσιο της επαγγελματικής τους συνεργασίας. Η διάταξη έχει εφαρμογή από τη δημοσίευση του νόμου και δεν καταλαμβάνει τη διαγραφή μέρους ή του συνόλου του χρέους προς πιστωτικό ή χρηματοδοτικό ίδρυμα ή προς εταιρεία του ν. 4354/2015 (Α' 176) στο πλαίσιο εξωδικαστικού συμβιβασμού ή σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης.
Επίσης, με το άρθρο 22 του ιδίου νόμου για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

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

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Τρέχων φόρος εισοδήματος	(599.698,10)	(594.432,25)
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	(1.937,48)	(4.768,23)
Αναβαλλόμενος φόρος	(119.639,64)	(404.100,86)
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	**(721.275,22)**	**(1.003.301,34)**

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από προσωρινές διαφορές, η επίπτωση των οποίων αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών σε εργαζόμενους	2.220,42	1.657,46
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	(630,40)	(68,99)
Αντιστροφή Πρόβλεψης Πιστωτικού κινδύνου κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	(124.417,72)	(408.489,33)
Λοιπές προσωρινές διαφορές (προβλέψεις εξόδων)	3.188,06	2.800,00
Σύνολο	**(119.639,64)**	**(404.100,86)**

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 Εταιρεία 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.

Παρακάτω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	31.12.2019	**%**	**31.12.2018**	**%**
Κέρδη / (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	**3.308.697,57**		**3.270.071,06**	
Φορολογικός συντελεστής	24%		29%	
Αναλογών φόρος εισοδήματος [(έξοδο) / έσοδο]	(794.087,00)	(24%)	(948.320,61)	(29%)
Εισόδημα μη υπαγόμενο σε φόρο (μερίσματα άρ.48 Ν. 4172/2013)	97.593,12	3%	168.418,66	5%
Δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση	(5.805,96)	(0%)	(360,40)	(0%)
Διαφορές Φόρου προηγούμενων χρήσεων	(1.937,48)	(0%)	(4.768,23)	(0%)
Φορολογική διαφορά αρ. 50 Ν.4172/2013	--	0%	(213.442,90)	(7%)
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	1.220,00	(0%)	(30,22)	(0%)
Επίδραση μείωσης φορολογικών συντελεστών	(18.257,90)	(1%)	(4.797,64)	(0%)
Σύνολο	**(721.275,22)**	(22%)	**(1.003.301,34)**	(31%)

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

	Υπόλοιπο	Επίπτωση στην ΚΘ από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9	**Υπόλοιπο**	**Αναγνώριση στην**		**Υπόλοιπο**
	31.12.2017		**01.01.2018**	**κατάσταση αποτελεσμάτων**	**καθαρή θέση**	**31.12.2018**
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	--		--	1.657,46	510,18	2.167,64
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περουσιακών στοιχείων	--	--	--	(68,99)	--	(68,99)
Προβλέψεις εξόδων	--	--	--	2.800,00	--	2.800,00
Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	--	532.907,04	532.907,04	(408.489,33)	--	124.417,71
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	--	(1.657.500,66)	(1.657.500,66)	--	178.094,07	(1.479.406,59)
Αποτίμηση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση	(1.657.500,66)	1.657.500,66	--	--	--	--

Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	**(1.657.500,66)**	**532.907,04**	**(1.124.593,62)**	**(404.100,86)**	**178.604,25**	**(1.350.090,23)**

	Υπόλοιπο	**Αναγνώριση στην**		**Υπόλοιπο**
	01.01.2019	**κατάσταση αποτελεσμάτων**	**καθαρή θέση**	**31.12.2019**
Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών προσωπικού	2.167,64	2.220,42	943,07	5.331,13
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περουσιακών στοιχείων	(68,99)	(630,40)		(699,39)
Προβλέψεις εξόδων	2.800,00	3.188,05		5.988,05
Προβλέψεις Πιστωτικού Κινδύνου Απαιτήσεων Κατά Πιστωτικών Ιδρυμάτων	124.417,71	(124.417,71)		--
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	(1.479.406,59)		(188.722,72)	(1.668.129,31)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	**(1.350.090,23)**	**(119.639,63)**	**(187.779,65)**	**(1.657.509,52))**

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 Εταιρεία 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 Εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τις χρήσεις 2011 έως 2018 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη, ενώ για τη χρήση 2019 ο εν λόγω έλεγχος είναι σε εξέλιξη.

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.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί φορολογικά μέχρι και τη χρήση 2009. Οι χρήσεις έως και το 2013 θεωρούνται παραγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ 1208/20.12.2017, της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

10. Κέρδη ανά μετοχή – Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)

Βασικά:

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των καθαρών κερδών/(ζημίες) της χρήσεως με τον σταθμισμένο μέσο όρο των υφιστάμενων κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσεως, εξαιρουμένων των τυχόν ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

Προσαρμοσμένα:

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.
Η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή να είναι ίδια.

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Καθαρά κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	2.587.422,35	2.266.769,72
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	938.750	938.750
Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή, βασικά και προσαρμοσμένα, σε Ευρώ	2,76	2,41

11. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Η κίνηση των ενσώματων πάγιων (ιδιοχρησιμοποιούμενων) στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Λοιπός εξοπλισμός	**Δικαιώματα χρήσης κτιρίων**	**Δικαιώματα χρήσης μεταφορικών μέσων**	**Σύνολο**
Κόστος κτήσεως				
1η Ιανουαρίου 2018	99.481,00	--	--	99.481,00
Προσθήκες	102.318,40	--	--	102.318,40
31η Δεκεμβρίου 2018	**201.799,40**	**--**	**--**	**201.799,40**
Κόστος κτήσεως				
Επίπτωση από την 1η εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16		531.374,08	59.878,01	591.252,09
1η Ιανουαρίου 2019	**201.799,40**	**531.374,08**	**59.878,01**	**793.051,49**
Προσθήκες	11.186,59	--	34.653,91	45.840,50
31η Δεκεμβρίου 2019	**212.985,99**	**531.374,08**	**94.531,92**	**838.891,99**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1η Ιανουαρίου 2018	(99.480,94)	--	--	(99.480,94)
Αποσβέσεις χρήσεως	(987,57)	--	--	(987,57)
31η Δεκεμβρίου 2018	**(100.468,51)**	**--**	**--**	**(100.468,51)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1η Ιανουαρίου 2019	(100.468,51)	--	--	(100.468,51)
Αποσβέσεις χρήσεως	(11.927,55)	(60.926,74)	(18.410,49)	(91.264,78)

31η Δεκεμβρίου 2019	**(112.396,06)**	**(60.926,74)**	**(18.410,49)**	**(191.733,29)**
Αναπόσβεστη αξία				
31ης Δεκεμβρίου 2018	**101.330,89**	**--**	**--**	**101.330,89**
31ης Δεκεμβρίου 2019	**100.589,93**	**470.447,34**	**76.121,43**	**647.158,70**

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού € 591.252,09 και ισόποσες υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού € 591.252,09 (Σημείωση 19). Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρείας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16. Ειδικότερα αναγνωρίστηκαν στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορούν μισθώσεις ακινήτων όπου στεγάζεται η εταιρεία και μισθώσεις μεταφορικών μέσων.

12. Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται από συμμετοχές σε θυγατρικές του Ομίλου Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.
Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
Ως εκ τούτου, το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων ταξινομήθηκε, κατά την προηγούμενη χρήση 2018, κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ9, στο χαρτοφυλάκιο αποτιμώμενο στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση.

Αναλυτικότερα το χαρτοφυλάκιο διαμορφώνεται ως εξής :

31.12.2019	**% Συμμετοχής**	**Τεμάχια**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)**	**Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2019**
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	5.700.646,00	5.497.289,42	406.638,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	86.997,17	57.284,48	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	707.610,43	165.010,43	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	3.756,00	3.156,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	89.397,36	82.377,36	6.400,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	534,64	434,64	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	3.308.200,00	376.169,21	
Σύνολο			**3.715.420,06**	**9.897.141,60**	**6.181.721,54**	**413.038,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas Α.Ε.	4,38%	282.800	541.134,77	1.303.708,00	762.573,23	16.968,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,0008%	2.299	15.110,55	20.162,23	5.051,68	1.149,50
Σύνολο			**556.245,32**	**1.323.870,23**	**767.624,91**	**18.117,50**
Γενικό σύνολο			**4.271.665,38**	**11.221.011,83**	**6.949.346,45**	**431.155,50**

31.12.2018	**% Συμμετοχής**	**Τεμάχια**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)**	**Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2018**
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	4.793.700,00	4.590.343,42	580.754,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	81.597,23	51.884,54	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	2.604,00	2.004,00	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	682.556,69	139.956,69	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	68.143,14	61.123,14	5.565,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	2.519,42	2.419,42	1.800,00
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.998.800,00	66.769,21	
Σύνολο			**3.715.420,06**	**8.629.920,48**	**4.914.500,42**	**588.119,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.541.260,00	1.000.125,23	19.796,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	16.966,61	1.856,06	1.149,50
Σύνολο			**556.245,32**	**1.558.226,61**	**1.001.981,29**	**20.945,50**
Γενικό σύνολο			**4.271.665,38**	**10.188.147,09**	**5.916.481,71**	**609.064,50**

Για τις χρήσεις 2019 και 2018 οι εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργού αγοράς, οι οποίες (τιμές) από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων για την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατατάσσονται στο "Επίπεδο 1 ".

Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α. μετοχές αποτιμήθηκαν ως εξής:

i. Οι μετοχές των εταιρειών Alpha Asset Management Α.Ε.Δ.Α.Κ. και Alpha Finance Α.Ε. με βάση Εκθεση αποτίμησης, η οποία καταρτίστηκε από ανεξάρτητη εξειδικευμένη στο είδος της Εταιρεία Χρηματοοικονομικών Συμβούλων.

ii. Οι μετοχές των λοιπών μη εισηγμένων στο Χ.Α. εταιρειών με βάση τις πιο πρόσφατες δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις, συνταγμένες σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ, των αντίστοιχων εταιριών.

Στις παραπάνω (i) και (ii) περιπτώσεις οι αποτιμήσεις βασίστηκαν στη χρήση εκτιμήσεων και δεδομένων τα οποία κατατάσσουν τις εν λόγω αποτιμήσεις, από την άποψη της ποιότητας των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας, στο "Επίπεδο 3 ".

13. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Επίδικη απαίτηση κατά του Ελληνικού Δημοσίου (Υπουργείο Μεταφορών & Επικοινωνιών)	242.406,46	242.406,46
Alpha Bank	2.919.711,96	--
Σύνολο	**3.162.118,42**	**242.406,46**

14. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Παρακρατούμενος φόρος προθεσμιακών καταθέσεων	516.067,65	516.067,65
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	607.142,73	455.281,89
ΦΠΑ -Απαίτηση από Ελληνικό Δημόσιο προς συμψηφισμό	--	54.210,76
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	151.775,78	81.196,64
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	6.830,87	216.017,13
Σύνολο	**1.281.817,03**	**1.322.774,07**

15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρείας όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	--	0,25
Καταθέσεις όψεως	336.738.104,08	2.791.284,70
Καταθέσεις προθεσμίας	--	335.000.000,00
Σύνολο Ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων (όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών)	**336.738.104,08**	**337.791.284,95**
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	--	170.277,78
	336.738.104,08	**337.961.562,73**
Προβλέψεις πιστωτικού κινδύνου	--	(444.348,99)
Σύνολο	**336.738.104,08**	**337.517.213,74**

Οι καταθέσεις όψεως και οι προθεσμιακές καταθέσεις τηρούνται στην Alpha Bank, η οποία έχει αξιολογηθεί πιστοληπτικά με Β σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's, σύμφωνα με την τελευταία ενημέρωση της 31.7.2020.

16. Καθαρή θέση

- **Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2019 ανέρχεται σε Ευρώ 3.942.750,00, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο σε 938.750 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 4,20 εκάστη.

Η διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο ανέρχεται σε Ευρώ 335.381.511,37.

Η Alpha Bank κατέχει το σύνολο των μετοχών (100%) της Εταιρείας.

- **Τακτικό αποθεματικό**

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία 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 γίνει ίσο με το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2019 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας.

- **Αποτελέσματα εις νέον**

Η Εταιρεία το 2019 πραγματοποίησε κέρδη μετά τον φόρο εισοδήματος Ευρώ 2.587.422,35. Στην χρήση 2019 η Εταιρεία προχώρησε σε διανομή μερίσματος ποσού Ευρώ 1.150.000. Τα αποτελέσματα εις νέον διαμορφώθηκαν στο ποσό Ευρώ 8.823.110,37, μετά και από τα λοιπά αποτελέσματα της χρήσεως 2019 που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση ποσού Ευρώ 841.070,62.

- **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 θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την διανομή μερίσματος ύψους Ευρώ 1.905.662,50 από τα κέρδη χρήσεως 2019, ενώ εντός του 2019 η Εταιρεία διένειμε μέρισμα ποσού Ευρώ 1.150.000,00 από τα κέρδη της χρήσεως 2018.

17. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους

Σύμφωνα με το Ελληνικό εργατικό δίκαιο, κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυσης ή συνταξιοδότησης του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης, που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια ημέρα.

Η κίνηση της σχετικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	2019	2018
Υπόλοιπο την 1η Ιανουαρίου	**8.670,55**	**--**
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	--	4.212,69
Δαπάνη τόκου	149,00	70,77
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9.378,96	2.346,36
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση	4.014,47	2.040,72
Υπόλοιπο την 31η Δεκεμβρίου	**22.212,98**	**8.670,55**

Τα ποσά που αναγνωρίστηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσεως έχουν ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	9.378,96	2.346,36
Δαπάνη τόκου	149,00	70,77
Κόστος μεταφοράς προσωπικού	--	4.212,69
	9.527,96	**6.629,83**

Το ποσό που αναγνωρίστηκε στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση προέκυψε ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω χρηματοοικονομικών παραδοχών	3.947,47	(66,06)
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω δημογραφικών παραδοχών	--	--
Αναλογιστικό (κέρδος) ζημιά στην υποχρέωση λόγω εμπειρίας	67,00	2.106,78
Σύνολο	**4.014,47**	**2.040,72**

Τα αποτελέσματα των αποτιμήσεων εξαρτώνται από τις υποθέσεις εκπονήσεως των αναλογιστικών μελετών. Οι βασικές αναλογιστικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για το ανωτέρω πρόγραμμα καθορισμένων παροχών ήταν οι εξής:

	31.12.2019	**31.12.2018**
Επιτόκιο προεξόφλησης	0,87%	1,72%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,80%	1,80%
Πληθωρισμός	1,35%	1,50%

Για τον προσδιορισμό του επιτοκίου προεξόφλησης ελήφθη υπόψη ως βάση αναφοράς ο δείκτης iBoxx AA Corporate Overall 10+ EUR προσαρμοσμένος για τα χαρακτηριστικά των προγραμμάτων.

Η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μεγαλύτερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 11% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση ενός επιτοκίου προεξόφλησης 0,5% μικρότερου θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 13%.

Οι αντίστοιχοι έλεγχοι ευαισθησίας για την αναμενόμενη αύξηση των μισθών, δηλαδή η χρήση κατά 0,5% μεγαλύτερης αναμενόμενης αύξησης μισθών θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μεγαλύτερη κατά 9% ενώ η ακριβώς αντίρροπη κίνηση, δηλαδή η χρήση αναμενόμενης αύξησης μισθών μικρότερης κατά 0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα η αναλογιστική υποχρέωση να ήταν μικρότερη κατά 8%.

18. Υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος

Οι υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται σε Ευρώ 599.698,10 ενώ την 31η Δεκεμβρίου 2018 σε Ευρώ 609.456,08.
Ο φόρος εισοδήματος αποδίδεται εντός των προθεσμιών, που ορίζουν οι σχετικές διατάξεις.

Το υπόλοιπο αναλύεται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Φόρος εισοδήματος κλειόμενης χρήσεως	599.698,10	609.456,08
Σύνολο	**599.698,10**	**609.456,08**

19. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε στις οικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις από μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.
Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2019 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 86.612,11 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 73.037,02 και τόκων ποσού Ευρώ 13.575,09. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».
Το σύνολο των υποχρεώσεων από τις μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την διάρκεια της χρήσεως 2019 έχουν ως εξής:

	01.01 - 31.12.2019		
	Κτίρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Σύνολο**
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	531.374,08	59.878,01	591.252,09
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	--	34.653,91	34.653,91
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	12.190,46	1.384,63	13.575,09
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(67.446,72)	(19.165,39)	(86.612,11)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	**476.117,82**	**76.751,16**	**552.868,98**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	56.788,16	19.449,12	76.237,28
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	419.329,66	57.302,04	476.631,70

20. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις για παρακρατούμενους φόρους εισοδήματος	51.253,94	24.200,46
Υποχρεώσεις για Φ.Π.Α.	404.620,62	--
Κρατήσεις υπέρ ασφαλιστικών ταμείων	48.214,23	30.658,58
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	252.209,95	165.667,58
Σύνολο	**756.298,74**	**220.526,62**

Η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

21. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις, καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών Ιδρυμάτων. Την 31.12.2019 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως στη μητρική της Εταιρεία Alpha Bank ΑΕ, συνολικού ποσού € 336.738.104,08 και απαίτηση από την Alpha Bank ΑΕ έναντι παρεχόμενων υπηρεσιών ποσού € 2.919.711,96. Η εν λόγω απαίτηση εξοφλήθηκε την 26.02.2020. Η Alpha Bank ΑΕ , έχει αξιολογηθεί με Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's, σύμφωνα με την τελευταία ενημέρωση της 31.7.2020.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.4, το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2019 και 2018 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας .

δ) Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.
Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.
Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

22. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία, κατά την 31.12.2019 και την 31.12.2018, απεικονίζονται στο Ισολογισμό.

- **Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία**

Τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία αποτιμώνται ή γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται στα ακόλουθα τρία επίπεδα ανάλογα με τη ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους:

- Επίπεδο 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς για αντίστοιχα στοιχεία απαιτήσεων και υποχρεώσεων
- Επίπεδο 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων
- Επίπεδο 3: χρήση δεδομένων που προκύπτουν από εκτιμήσεις της Εταιρείας καθώς δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα δεδομένα

Στην περίπτωση που κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων η εύλογη αξία τους διαφέρει από το τίμημα της συναλλαγής, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων μόνο στην περίπτωση που το μέσο αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 1 και 2. Στην περίπτωση που αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 3, η διαφορά κατά την αρχική

αναγνώριση δεν καταχωρείται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, δύναται δε να αναγνωρισθεί μεταγενέστερα στο βαθμό που η αποτίμηση του μέσου βασιστεί σε παρατηρήσιμες τιμές και λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τη φύση του όσο και τη διάσταση του χρόνου.

Στην κατηγορία του επιπέδου 2 εντάσσονται τα δεδομένα τα οποία δεν ικανοποιούν τα κριτήρια κατηγοριοποίησης στο επίπεδο 1 αλλά τα οποία είναι παρατηρήσιμα, είτε άμεσα είτε έμμεσα. Τα δεδομένα αυτά είναι:

- οι τιμές οργανωμένης αγοράς για παρόμοια στοιχεία του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων.
- λοιπά παρατηρήσιμα δεδομένα για το στοιχείο του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων που αποτιμάται όπως για παράδειγμα:
  - επιτόκια και καμπύλες επιτοκίων
  - τεκμαιρόμενη μεταβλητότητα
  - πιστωτικά περιθώρια (credit spreads)

Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 2 είναι η αναφορά στην τρέχουσα εύλογη αξία ενός ουσιωδώς συναφούς μέσου, η μέθοδος της προεξόφλησης και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Στην κατηγορία του επιπέδου 3 εντάσσονται οι μη παρατηρήσιμες τιμές. Μη παρατηρήσιμες τιμές που χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας περιλαμβάνουν συσχετίσεις (correlations), μακροπρόθεσμες μεταβλητότητες, αναμενόμενες ταμειακές ροές, επιτόκια προεξόφλησης, πιστωτικά περιθώρια και άλλες παραμέτρους που αφορούν σε συγκεκριμένες συναλλαγές και προσδιορίζονται από την Εταιρεία. Οι κυριότερες μέθοδοι που χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο επίπεδο 3 είναι η μέθοδος της προεξόφλησης, οι πολλαπλασιαστές (multiples) και τα μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Ειδικότερα επισημαίνονται τα εξής:

- Η εύλογη αξία μη εισηγμένων μετοχών καθώς και μετοχών που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά προσδιορίζεται με βάση τις προβλέψεις της Εταιρείας όσον αφορά στη μελλοντική κερδοφορία του εκδότη, αφού ληφθεί υπόψη και ο αναμενόμενος βαθμός ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του (growth rate) καθώς και ο μεσοσταθμικός συντελεστής κεφαλαιακής απόδοσης ο οποίος χρησιμοποιείται ως επιτόκιο προεξόφλησης. Δεδομένου ότι όλες οι ανωτέρω παράμετροι είναι κατά κύριο λόγο μη παρατηρήσιμες, η αποτίμηση των εν λόγω μετοχών κατατάσσεται στο επίπεδο 3.

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων αξιολογεί τις πιθανές εναλλακτικές για τον προσδιορισμό των μη παρατηρήσιμων τιμών, προσδιορίζει την επίπτωσή τους στον υπολογισμό της εύλογης αξίας και επιλέγει τελικά εκείνες τις μη παρατηρήσιμες τιμές που είναι συνεπείς αφενός με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς, αφετέρου με τις μεθόδους που εφαρμόζει για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Παρατίθεται κατωτέρω πίνακας διαβαθμίσεως των χρηματοοικονομικών μέσων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους.

31.12.2019	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	**Σύνολο**
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	4.632.070,23	--	6.588.941,60	11.221.011,83

31.12.2018	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	**Σύνολο**
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	4.557.026,61	--	5.631.120,48	10.188.147,09

- **Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού & υποχρεώσεων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία βασισμένα σε δεδομένα Επιπέδου 3**

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

Αξιόγραφα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2018	**6.082.478,70**
Συνολικό κέρδος/(ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	(215.108,22)
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις -Διακανονισμοί	(236.250,00)
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2018	**5.631.120,48**
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2019	**5.631.120,48**
Συνολικό κέρδος/(ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--
Συνολικό κέρδος/(ζημία) από αποτίμηση που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	957.821,12
Αγορές - Εκδόσεις	--
Πωλήσεις - Εξοφλήσεις -Διακανονισμοί	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο Επίπεδο 3 από το Επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός Επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2019	**6.588.941,60**

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η εύλογη αξία τους δε διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική, όπως αυτή εμφανίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019.

23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρεία είναι ελεγχόμενη από την μητρική Alpha Bank A.E. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της.

Οι συναλλαγές που αφορούν πωλήσεις, αγορές καθώς και τα υπόλοιπα με τα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου Alpha Bank έχουν ως ακολούθως:

	Από 1η Ιανουαρίου έως					
	31.12.2019			31.12.2018		
	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο
Έσοδα						
Παροχή υπηρεσιών	2.354.606,42	--	2.354.606,42	--	--	--
Τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	--	--	--	1.846.223,25	--	1.846.223,25
Τόκοι βραχυπρόθεσμων καταθέσεων	1.937.744,64	--	1.937.744,64	396,68	--	396,68
Μερίσματα από εταιρίες του Ομίλου	--	413.038,00	413.038,00	--	588.119,00	588.119,00
Σύνολο Εσόδων	**4.292.351,06**	**413.038,00**	**4.705.389,06**	**1.846.619,93**	**588.119,00**	**2.434.738,93**
Έξοδα						
Προμήθειες	--	--	--	147,75	--	147,75
Παροχή υπηρεσιών	--	264.241,96	264.241,96	--	152.559,87	152.559,87
Ενοίκια	--	--	--	17.046,40	--	17.046,40
Τόκοι υποχρεώσεων μισθωτηρίων ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων	2,47	12.187,99	12.190,46	--	--	--
Λοιποί τόκοι και συναφή έξοδα	933,04	--	933,04	--	--	--
Έξοδα αποσπασμένου προσωπικού	212.458,85	7.981,43	220.440,28	--	--	--
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης κτιρίων	244,92	60.681,82	60.926,74	--	--	--
Λοιπά έξοδα	--	324,34	324,34	--	124,69	124,69
Σύνολο Εξόδων	**213.639,28**	**345.417,54**	**559.056,82**	**17.194,15**	**152.684,56**	**169.878,71**

	31.12.2019			31.12.2018		
	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο	Alpha Bank	Λοιπές εταιρίες Ομίλου	Σύνολο
Πάγια περιουσιακά στοιχεία						
Δικαιώματα χρήσης κτιρίων	163,29	470.284,05	470.447,34	--	--	--
Σύνολο Παγίων	**163,29**	**470.284,05**	**470.447,34**	**--**	**--**	**--**
Απαιτήσεις						
Ταμείο και διαθέσιμα	336.738.104,08	--	336.738.104,08	337.517.213,49	--	337.961.562,48
Απαιτήσεις από πελάτες	2.919.711,96	--	2.919.711,96	--	210.414,23	210.414,23
Σύνολο Απαιτήσεων	**339.657.816,04**	**--**	**339.657.816,04**	**337.517.213,49**	**210.414,23**	**338.171.976,71**
Υποχρεώσεις						
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	163,96	475.953,86	476.117,82	--	--	--
Λοιπές υποχρεώσεις	86.081,65	93.995,56	180.077,21	1.383,50	29.994,66	31.378,16
Σύνολο Υποχρεώσεων	**86.245,61**	**569.949,42**	**656.195,03**	**1.383,50**	**29.994,66**	**31.378,16**

Οι ανωτέρω συναλλαγές διενεργούνται με συνθήκες και όρους της αγοράς..

Οι κατεχόμενες σε Εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank μετοχές αναφέρονται αναλυτικά στη Σημείωση 12.

-Αμοιβές Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία το 2019 κατέβαλε αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ύψους € 208.515,90 (2018: € 81.758,29).

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

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

Φορολογικά
Οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας έως και την χρήση 2009. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις γίνεται αναφορά στην Σημείωση 9 “Φόρος Εισοδήματος”.

Μισθώσεις – Η Εταιρεία σαν μισθωτής:
Η Εταιρεία έχει υπογράψει ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης, για τα ακίνητα όπου στεγάζεται η επιχειρηματική της δραστηριότητα, με τη μητρική της ALPHA BANK και με τη συνδεδεμένη Εταιρεία ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ, καθώς και για τα μεταφορικά μέσα που χρησιμοποιεί. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων, όπως γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 στις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν την 1.1.2019 σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π 16.

Ελάχιστες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων κτιρίων 31.12.2018	588.493,44
Μη προεξοφλημένες υποχρεώσεις από μισθώσεις μεταφορικών μέσων στις 31.12.2018	62.217,52
Συνολικές μη προεξοφλημένες υποχρεώσεις από μισθώσεις στις 31.12.2018	650.710,96
Επίπτωση προεξόφλησης χρησιμοποιώντας το οριακό επιτόκιο δανεισμού	(59.458,87)
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν 1.1.2019	**591.252,09**

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού της 1.1.2019. Το μέσο σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 2,42% για τις μισθώσεις κτιρίων και αντίστοιχα 1,67% για τις μισθώσεις μεταφορικών μέσων.

25. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014 αναλύονται ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	**31.12.2018**
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των λογαριασμών	12.052,00	6.000,00
Για το φορολογικό πιστοποιητικό	6.598,00	4.000,00
Σύνολο	**18.650,00**	**10.000,00**

26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, τις οποίες δεν είναι εφικτό να προσδιρίσει ακόμα, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Αθήναι, 9 Οκτωβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών
Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634	Ιωάννης Χ. Γκάνος Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252	Αντώνιος Γ. Γαβρίλης Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796 Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α΄ Τάξεως 19942/01

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

" ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε."
ΧΡΗΣΕΩΣ 2019
(διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2019)

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2019 (διαχείριση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2019) της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρείας

Οι εργασίες της Εταιρείας συνεχίσθηκαν με θετικά αποτελέσματα και στη χρήση 2019.

Για τη χρήση 2019 τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε € 4.724 χιλ., ενώ την προηγούμενη χρήση σε € 2.456 χιλ. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν το 2019 σε € 1.845 χιλ. έναντι € 579 χιλ. του 2018, σημαντικά αυξημένα συνεπεία της νέας δραστηριοποίησης της εταιρείας. Η σημαντική αύξηση τόσο των εσόδων όσο και των εξόδων της Εταιρείας οφείλεται στη διεύρυνση των δραστηριοτήτων της, σύμφωνα με όσα αναφέρονται παρακάτω, η οποία είχε ως συνέπεια και την αύξηση του προσωπικού της, το οποίο από 9 άτομα στη χρήση 2018 αυξήθηκε σε 16 άτομα στη χρήση 2019.
Τα κέρδη χρήσεως προ φόρων, τα οποία αναγνωρίσθηκαν στην Κατασταση Αποτελεσμάτων, ανήλθαν στην κλειόμενη χρήση σε € 3.309 χιλ. έναντι € 3.270 χιλ. στη χρήση 2018 ενώ εάν σε αυτά συμπεριλάβουμε και τα Αποτελέσματα προ φόρων που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση τότε το συνολικό αποτέλεσμα της χρήσεως προ φόρων ανήλθε σε € 4.338 χιλ. έναντι € 3.522 χιλ. στη χρήση 2018 .

Τα κέρδη της χρήσεως 2018 περιλαμβάνουν ως έσοδο την αντιστροφή ποσού € 1,39 εκατ., το οποίο ήταν μέρος της αρχικής πρόβλεψης ποσού € 1,83 εκατ. για αναμενόμενες ζημίες από πιστωτικό κίνδυνο. Η εν λόγω αρχική πρόβλεψη σχηματίστηκε την 01.01.2018 στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας ως αποτέλεσμα της πρώτης εφαρμογής του νέου ΔΠΧΠ 9 ΄΄Χρηματοοικονομικά μέσα'' και καταχωρήθηκε απευθείας στην Καθαρή θέση αυτής. Η αιτία σχηματισμού της αρχικής πρόβλεψης για αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου ήταν η τοποθέτηση από την εταιρεία υψηλών υπολοίπων προθεσμιακών καταθέσεων ποσού € 340,6 εκατ. στην μητρική της εταιρεία ALPHA BANK AE.

Ομοίως τα κέρδη της χρήσεως 2019 περιλαμβάνουν ως έσοδο την αντιστροφή του υπολειπόμενου ποσού της παραπάνω πρόβλεψης των € 1,83 εκατ. δηλαδή ποσό € 0,44 εκατ.

Μετά τις αποφάσεις που έλαβε η από 30.7.2018 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας, οι σκοποί της εταιρείας διευρύνθηκαν με αποτέλεσμα να είναι σε θέση σήμερα να

μπορεί να επιχειρήσει σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων που αφορούν την αγορά ακινήτων, από την επένδυση μέχρι και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών καθώς και την ανάθεση σε τρίτους των λειτουργιών αυτών.

Μέχρι σήμερα, η Εταιρεία έχει επικεντρωθεί κυρίως στην διαχείριση ακινήτων ιδιοκτησίας της Alpha Bank και του Ομίλου αυτής που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται καθώς και στην αξιολόγηση ακινήτων τα οποία εξετάζονται προς ανάκτηση από τον Όμιλο, κυρίως στο πλαίσιο διαχειρίσεως μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων. Κύριος σκοπός της Εταιρείας είναι η ενεργή διαχείριση των εν λόγω ακινήτων είτε απευθείας είτε μέσω αναθέσεως σε τρίτα μέρη με τελικό στόχο την πώληση αυτών (είτε μεμονωμένα είτε μέσω της πώλησης εταιρειών ειδικού σκοπού οι οποίες έχουν ιδρυθεί για να αποκτήσουν τα εν λόγω ακίνητα) ή την περαιτέρω αξιοποίηση τους .

Στο πλαίσιο της νέας δραστηριοποίησής της η εταιρεία, μετονομάσθηκε από "ΙΟΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ" σε "ALPHA ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ Α.Ε.". με τον διακριτικό τίτλο «AREM-I». Επιπρόσθετα, προς εξυπηρέτηση των νέων αναγκών της, η εταιρεία μετέφερε στη χρήση 2018 την έδρα της σε νέα γραφεία στην οδό Σταδίου 24, Τ.Κ. 10564, Αθήνα .

Οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 κρίνεται ιδιαιτέρως ικανοποιητική. Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 ανέρχονται, μετά την διανομή μερίσματος € 1,15 εκ. από κέρδη της χρήσεως 2018, σε € 349,5 εκατ. έναντι € 347,1 εκατ. της προηγουμένης χρήσεως.

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

- **Βασικά μεγέθη**

(ποσά σε ευρώ)

	31.12.2019	**31.12.2018**
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	11.868.170,53	10.289.477,98
Κυκλοφορούν ενεργητικό	341.182.039,53	339.082.394,27
Ενεργητικό	**353.050.210,06**	**349.371.872,25**
Καθαρή θέση	349.461.621,74	347.183.128,77
Υποχρεώσεις	3.588.588,32	2.188.743,48
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	**353.050.210,06**	**349.371.872,25**

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
Αποτελέσματα χρήσεως	**31.12.2019**	**31.12.2018**
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.354.606,42	--
Έσοδα συμμετοχών	431.155,50	609.064,50
Λοιπά έσοδα	233,00	--
Σύνολο εσόδων	**2.785.994,92**	**609.064,50**
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(1.018.536,80)	(237.284,35)
Αποσβέσεις	(91.264,78)	(987,57)
Γενικά διοικητικά έξοδα	(735.081,27)	(340.602,93)
Σύνολο εξόδων προ χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων, ζημιών απομειώσεως και προβλέψεων για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου	**(1.844.882,85)**	**(578.874,85)**
Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.937.744,64	1.846.619,93
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(14.508,13)	--
(Ζημίες)/Αναστροφή απομειώσεως και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου	444.348,99	1.393.261,48
Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος	**3.308.697,57**	**3.270.071,06**
Φόρος εισοδήματος	(721.275,22)	(1.003.301,34)
Καθαρά Κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος που αναγνωρίσθηκαν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	**2.587.422,35**	**2.266.769,72**
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:		
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	1.032.864,74	201.948,93
Πραγματοποιηθέντα κέρδη (ζημίες) πώλησης μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων	--	51.806,29
Καθαρή μεταβολή αναλογιστικών κερδών/(ζημιών) υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών στους εργαζόμενους	(4.014,47)	(2.040,72)
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έξοδο)/έσοδο	(187.779,65)	178.604,25
Τρέχων φόρος εισοδήματος επί πραγματοποιηθέντων κερδών μετοχών	--	(15.023,82)
Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	**841.070,62**	**415.294,93**
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος	**3.428.492,97**	**2.682.064,65**

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

1. Δείκτες που δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν ενεργητικό

	31.12.2019			**31.12.2018**		
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	341.182.039,53 / 353.050.210,06	=	96,64%	339.082.394,27 / 349.371.872,25	=	97,05%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	11.868.170,53 / 353.050.210,06	=	3,36%	10.289.477,98 / 349.371.872,25	=	2,95%

2. Δείκτης που δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας

Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	349.461.621,74 / 3.588.588,32	=	97,4	347.183.128,77 / 2.188.743,48	=	158,6

3. Δείκτες που δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων / Σύνολο παθητικού	3.588.588,32 / 353.050.210,06	=	1,02%	2.188.743,48 / 349.371.872,25	=	0,63%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο παθητικού	349.461.621,74 / 353.050.210,06	=	98,98%	347.183.128,77 / 349.371.872,25	=	99,37%

4. Δείκτης που δείχνει τον βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	349.461.621,74 / 11.868.170,53	=	2944,53%	347.183.128,77 / 10.289.477,98	=	3374,16%

5. Δείκτης που δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	341.182.039,53 / 1.432.234,12	=	>1	339.082.394,27 / 829.982,70	=	>1

6. Δείκτης που απεικονίζει σε ποσοστό το τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).

Κεφάλαιο κινήσεως	339.749.805,41	=	99,58%	338.252.411,57	=	99,76%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	341.182.039,53			339.082.394,27		

- **Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας**

7. Δείκτης που απεικονίζει την συνολική απόδοση της Εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα.

	31.12.2019			**31.12.2018**		
Αποτελέσματα χρήσεως πριν την αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης, τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα και το φόρο εισοδήματος	941.112,07	=	33,78%	30.189,65	=	4,96%
Σύνολο εσόδων	2.785.994,92			609.064,50		

8. Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας.

Συνολικά αποτελέσματα χρήσεως πριν την αναστροφή πρόβλεψης απομείωσης και πριν το φόρο εισοδήματος	3.893.198,85	=	1,11%	2.128.524,08	=	0,61%
Ίδια κεφάλαια	349.461.621,74			347.183.128,77		

Διαχείριση κινδύνων

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διάφορους κινδύνους, κυρίως από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις λοιπές απαιτήσεις καθώς και από τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

α) Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία διαχειρίζεται τον πιστωτικό κίνδυνο απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων. Την 31.12.2019 η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως στη μητρική της εταιρία Alpha Bank ΑΕ, συνολικού ποσού € 336.738.104,08 και απαίτηση από την Alpha Bank ΑΕ έναντι παρεχόμενων υπηρεσιών ποσού € 2.919.711,96. Η εν λόγω απαίτηση εξοφλήθηκε την 26.02.2020. Η Alpha Bank ΑΕ, έχει αξιολογηθεί με Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος
Το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2019 και 2018 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και τις ταμειακές της ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.
Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.
Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεών της.

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπήρξαν στη χρήση 2019.

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας αποτελείται από συμμετοχές σε θυγατρικές του Ομίλου Alpha Bank καθώς και λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.
Η Εταιρεία έχει επιλέξει να ταξινομεί ως μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τις μετοχές που κατέχει και στις οποίες έχει επενδύσει με μακροπρόθεσμο ορίζοντα.
Ως εκ τούτου, το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων ταξινομήθηκε στις χρήσεις 2019 και 2018, κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ9, στο χαρτοφυλάκιο αποτιμώμενο στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή θέση.
Κατά τη χρήση 2019 δεν προέβη σε αγοραπωλησίες στο χαρτοφυλάκιο της.
Το χαρτοφυλάκιο συμμετοχών και χρεογράφων διαμορφώνεται ως κατωτέρω:

31.12.2019	**% Συμμετοχής**	**Τεμάχια**	**Αξία κτήσεως**	**Εύλογη Αξία**	**Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)**	**Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2019**
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	5.700.646,00	5.497.289,42	406.638,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	86.997,17	57.284,48	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	707.610,43	165.010,43	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	3.756,00	3.156,00	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	89.397,36	82.377,36	6.400,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	534,64	434,64	
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	3.308.200,00	376.169,21	
Σύνολο			**3.715.420,06**	**9.897.141,60**	**6.181.721,54**	**413.038,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas Α.Ε.	4,38%	282.800	541.134,77	1.303.708,00	762.573,23	16.968,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	20.162,23	5.051,68	1.149,50
Σύνολο			**556.245,32**	**1.323.870,23**	**767.624,91**	**18.117,50**
Γενικό σύνολο			**4.271.665,38**	**11.221.011,83**	**6.949.346,45**	**431.155,50**

31.12.2018	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος / (Ζημία)	Εισπραχθέντα Μερίσματα 01.01 - 31.12.2018
Συμμετοχές σε εταιρίες του ομίλου Alpha Bank						
Alpha Asset Management A.E.Δ.ΑΚ.	11,60%	110.200	203.356,58	4.793.700,00	4.590.343,42	580.754,00
Alpha Finance A.E.	0,28%	559	29.712,69	81.597,23	51.884,54	
Καφέ Άλφα Α.Ε.	1,00%	600	600,00	2.604,00	2.004,00	
Alpha Υποστηρικτικών Εργασιών Α.Ε.	1,00%	701	542.600,00	682.556,69	139.956,69	
Alphalife A.A.E.Z.	0,08%	234	7.020,00	68.143,14	61.123,14	5.565,00
Alpha Ventures Capital Management A.E.	0,10%	2	100,00	2.519,42	2.419,42	1.800,00
Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. (εισηγμένη στο Χ.Α.)	3,40%	476.000	2.932.030,79	2.998.800,00	66.769,21	
Σύνολο			**3.715.420,06**	**8.629.920,48**	**4.914.500,42**	**588.119,00**
Λοιπές μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.						
Space Hellas A.E.	4,38%	282.800	541.134,77	1.541.260,00	1.000.125,23	19.796,00
Ελληνικά Πετρέλαια Α.Ε.	0,00%	2.299	15.110,55	16.966,61	1.856,06	1.149,50
Σύνολο			**556.245,32**	**1.558.226,61**	**1.001.981,29**	**20.945,50**
Γενικό σύνολο			**4.271.665,38**	**10.188.147,09**	**5.916.481,71**	**609.064,50**

Οι εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές αποτιμώνται σε τιμές ενεργούς αγοράς και ταξινομούνται με βάση την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στο Επίπεδο (1). Οι μη εισηγμένες στο Χ.Α.Α. μετοχές ταξινομούνται στο Επίπεδο (3).

Χρηματικά διαθέσιμα

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις όψεως και προθεσμίας στην Alpha Bank ΑΕ. Η εν λόγω τράπεζα για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

Ακίνητα

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2019 και 2018 δεν είχε στην κατοχή της ακίνητα.

Λογιστικές αρχές

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

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

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητάς της και την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους .

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

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες 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 θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων διανομή μερίσματος ύψους € 1.905.662,50 από τα κέρδη της χρήσεως 2019, το οποίο αντιστοιχεί σε 2,03 ευρώ ανά μετοχή .

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία 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 Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού «Αποτελέσματα εις νεον».

Το σωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού κατά την 31.12.2019 και την 31.12.2018 ανέρχεται σε € 1.314.250, δηλαδή είναι ίσο με το ένα τρίτο του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας, συνεπώς η Εταιρεία δεν υποχρεούται σε σχηματισμό επιπλέον τακτικού αποθεματικού την 31.12.2019.

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 εταιρεία την 31.12.2019 απασχολούσε 16 άτομα ως τακτικό προσωπικό, ενώ το 2018 απασχολούσε 9 άτομα.

Η εταιρεία εφαρμόζει τη γενικότερη πολιτική του Ομίλου της Alpha Bank για τα εργασιακά θέματα.

Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η Εταιρεία υπέγραψε την 1η Απριλίου 2019 σύμβαση με την Τράπεζα με αντικείμενο την παροχή υπηρεσιών στρατηγικής διαχείρισης των μη ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων ιδιοκτησίας του Ομίλου της Alpha Bank στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό. Στο πλαίσιο των νέων δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία είναι, μεταξύ άλλων, υπεύθυνη για τον σχεδιασμό και τον καθορισμό της στρατηγικής αξιοποίησης, διαχείρισης και εκμετάλλευσης των ακινήτων αυτών. Παράλληλα η Εταιρεία αναλαμβάνει τον σχεδιασμό, συντονισμό και επίβλεψη κάθε επενδυτικής δραστηριότητας σχετικά με τα μη ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα του

Ομίλου, εκπονεί έρευνες αναφορικά με την αγορά ακινήτων και παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες στην Τράπεζα αναφορικά με τα ακίνητα. Αποτέλεσμα της συμβάσεως αυτής είναι η σημαντική ενίσχυση της κερδοφορίας της.

Με στόχο την παροχή υψηλού επιπέδου υπηρεσιών η Εταιρεία και για το 2020 θα στηριχθεί στην υψηλή τεχνογνωσία του εξειδικευμένου προσωπικού της, το οποίο αυξήθηκε κατά το 2019 για να καλύψει τις αυξημένες ανάγκες της.

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, τις οποίες δεν είναι εφικτό να προσδιρίσει ακόμα, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της. Οι ανωτέρω προσπάθειες διενεργούνται ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε (α)τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2019 έως την 31η Δεκεμβρίου 2019 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 9 Οκτωβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Λάζαρος Α. Παπαγαρυφάλλου

Α.Δ.Τ. ΑΚ 093634

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ιωάννης Χ. Γκάνος

Α.Δ.Τ. ΑΒ 302252