Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.07.22 14:06:14 EEST
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
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,21/07/2021
Αριθ. Πρωτ.:2405524

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, το διακριτικό τίτλο **ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΕ** και αριθμό ΓΕΜΗ **2248301000**.

Την **21/07/2021** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2587840 οι εγκεκριμένες από την 09/07/2021 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 2587841 η από 09/07/2021 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. ΤΑΣΙΟΥΛΑΣ ΘΕΟΔΟΡΟΣ του ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 41061.

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 αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

# «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.»

## Οικονομικές Καταστάσεις

## της 31ης Δεκεμβρίου 2019

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**

**ΑΘΗΝΑ**

**ΙΟΥΛΙΟΣ 2021**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ** Σελίδα

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2019 ... 3
Κατάσταση αποτελεσμάτων ... 11
Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος ... 12
Ισολογισμός ... 13
Κατάσταση μεταβολών Καθαρής Θέσεως ... 14
Κατάσταση ταμειακών ροών ... 15
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων ... 16
Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία ... 16
1. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών ... 17
1.1 Βάση Παρουσίασης ... 17
1.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα ... 23
1.3 Αναγνώριση εσόδων ... 23
1.4 Άυλα στοιχεία ενεργητικού ... 24
1.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ... 24
1.6 Επενδυτικά ακίνητα ... 25
1.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού ... 25
1.8 Χρηματοοικονομικά μέσα ... 26
1.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 29
1.10 Φόρος εισοδήματος ... 29
1.11 Ορισμός συνδεδεμένων μερών ... 30
1.12 Συγκριτικά στοιχεία ... 30
1.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας ... 31
1.14 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις ... 32
1.15 Μισθώσεις ... 32
1.16 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας ... 34
Αποτελέσματα ... 35
2. Κύκλος εργασιών ... 35
3. Λειτουργικά έξοδα ... 35
4. Αποσβέσεις ... 36
5. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα ... 36
6. Φόρος εισοδήματος ... 36
Ενεργητικό ... 39
7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) ... 39
8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία ... 39
9. Επενδυτικά ακίνητα ... 40
10. Απαιτήσεις και προκαταβολές ... 40
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 41
Καθαρή Θέση και Υποχρεώσεις ... 41
12. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 41
13. Υποχρεώσεις από μισθώσεις ... 42
14. Μετοχικό κεφάλαιο ... 42
15. Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή ... 42
Πρόσθετες πληροφορίες ... 43
16. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου ... 43
17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη ... 43
18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις ... 44
Νομικά θέματα ... 44
Φορολογικά θέματα ... 44
Δεσμεύσεις από μισθώσεις ... 44
19. Γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων ... 45

20. Αμοιβές εκλεγμένων ορκωτών ελεγκτών λογιστών ..... 45
21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού ..... 45

## Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2019

### Οι δραστηριότητες της Εταιρείας

Η Εταιρεία, κατά την εταιρική Χρήση του 2019, διαχειρίστηκε την ακίνητη περιουσία της και προώθησε το έργο της εκκαθάρισης των εταιριών «ΝΑΥΠΗΓΕΙΑ ΕΛΕΥΣΙΝΟΣ Α.Ε.» και των εταιριών του Ομίλου της πρώην Εμπορικής Τραπέζης , «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε.» και «ΑΡΗΣ - ΔΙΟΜΗΔΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» (πρώην METROLIFE Α.Ε.Γ.Α).

### Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρείας

Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 απετέλεσε την εικοστή τρίτη (23η) διαχειριστική χρήση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2019 πραγματοποίησε ζημίες μετά από φόρους ποσού Ευρώ 44.854,38, έναντι ζημιών μετά από φόρους ποσού Ευρώ 288.183,98 το 2018, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε Ευρώ 3.498.844,29 έναντι Ευρώ 3.544.289,14 το 2018.

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

### Βασικά μεγέθη

| (ποσά σε ευρώ) | **31.12.2019** | **31.12.2018** |
|---|---|---|
| **Ενεργητικό** | **3.498.844,29** | **3.544.289,14** |
| Καθαρή θέση | 3.371.688,67 | 3.416.543,05 |
| Υποχρεώσεις | 127.155,62 | 127.746,09 |
| **Σύνολο Καθαρής θέσεως και Υποχρεώσεων** | **3.498.844,29** | **3.544.289,14** |

### Αποτελέσματα χρήσεως

| (ποσά σε ευρώ) | **31.12.2019** | **31.12.2018** |
|---|---|---|
| Έσοδα από τόκους καταθέσεων όψεως και προθεσμίας | 10.065,40 | 10.982,70 |
| Έσοδα από ενοίκια & παροχή υπηρεσιών | 50.676,60 | 47.112,76 |
| Έσοδα από μη χρησιμοποιημένες προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων | 144.011,95 | 0,00 |
| **Σύνολο εσόδων** | **204.753,95** | **58.095,46** |
| Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων | (8.571,00) | 0,00 |
| Κόστος αποσπασμένων υπαλλήλων | (59.717,67) | (59.859,53) |
| Αμοιβές νομικών συμβούλων | (18.000,00) | (24.000,00) |
| Αμοιβές & έξοδα τρίτων | (42.261,40) | (50.606,02) |
| Παροχές τρίτων | (10.126,89) | (12.617,80) |
| Λοιπά γενικά έξοδα διοικήσεως | (8.273,23) | (28.506,31) |
| Φόροι δημοσίου | (70.022,58) | (34.919,99) |
| Τόκοι και εξομειούμενα έξοδα | (70,68) | (91,00) |
| Αποσβέσεις παγίων | (32.564,88) | (30.235,81) |
| **Καθαρά κέρδη /(Ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος** | **(44.854,38)** | **(182.741,00)** |
| Φόρος εισοδήματος | 0,00 | (105.442,98) |
| **Καθαρά κέρδη /ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος** | **(44.854,38)** | **(288.183,98)** |

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

- **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

| | **31.12.2019** | | **31.12.2018** | |
|---|---|---|---|---|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 2.429.334,51 | 69% | 2.445.701,23 | 69% |
| Σύνολο ενεργητικού | 3.498.844,29 | | 3.544.289,14 | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 1.069.509,78 | 31% | 1.098.587,91 | 31% |
| Σύνολο ενεργητικού | 3.498.844,29 | | 3.544.289,14 | |

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ίδια κεφάλαια | 3.371.688,67 | 2652% | 3.416.543,05 | 2674% |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 127.155,62 | | 127.746,09 | |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 127.155,62 | 4% | 127.746,09 | 4% |
| Σύνολο παθητικού | 3.498.844,29 | | 3.544.289,14 | |
| Ίδια κεφάλαια | 3.371.688,67 | 96% | 3.416.543,05 | 96% |
| Σύνολο παθητικού | 3.498.844,29 | | 3.544.289,14 | |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 2.429.334,51 | 1911% | 2.445.701,23 | 1915% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 127.155,62 | | 127.746,09 | |

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ταμειακά διαθέσιμα | 2.088.786,93 | 1643% | 2.258.407,44 | 1768% |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 127.155,62 | | 127.746,09 | |

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

**Κατεχόμενα χρεόγραφα**

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2019 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

**Διαθέσιμο συνάλλαγμα**

Η Εταιρεία την 31η Δεκεμβρίου 2019 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

**Ακίνητα**

Ο κατωτέρω πίνακας περιλαμβάνει τις συνολικές αξίες κτήσης των ακίνητων, καθώς και τις μεταβολές τους με τις αποσβέσεις έως 31.12.2019.

| | **ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ 01.01.2019-31.12.2019** | | | | **ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ 01.01.2019-31.12.2019** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ** | **Αξία κτήσεως παγίων 31.12.2018** | **Αναγνώριση δικαιωμάτων χρήσης σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π 16** | **Αξία κτήσεως παγίων 31.12.2019** | **Αποσ/ντα έως 31.12.2018** | **Αποσβέσεις χρήσεως 2019** | **Αποσ/ντα έως 31.12.2019** | **Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31.12.2019** |
| Οικόπεδα και κτήρια προς εκμετάλλευση | 1.899.692,54 | 0,00 | 1.899.692,54 | (803.128,76) | (29.195,40) | (832.324,16) | 1.067.368,38 |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια | 5.122,68 | 3.486,75 | 8.609,43 | (4.451,76) | (2.414,28) | (6.866,04) | 1.743,39 |
| Άυλα πάγια στοιχεία | 7.150,75 | 0,00 | 7.150,75 | (5.797,54) | (955,20) | (6.752,74) | 398,01 |
| **ΣΥΝΟΛΟ** | **1.911.965,97** | **3.486,75** | **1.915.452,72** | **(813.378,06)** | **(32.564,88)** | **(845.942,94)** | **1.069.509,78** |

**Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης**

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

**Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών**

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση.

**Υποκαταστήματα**

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

**Λογιστικές αρχές**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίσθηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («ΔΠΧΠ») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται βάσει:

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

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

**Διανομή μερισμάτων**

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.
Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2019.

**Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές**

Η Εταιρεία έχει σαν κύριο στόχο:
- ✓ την αξιοποίηση των υπολοίπων ακινήτων της
- ✓ την οριστική αποπεράτωση των υπό εκκαθάριση εταιριών

**Περιβαλλοντικά ζητήματα**

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

**Εργασιακά ζητήματα**

Η Εταιρεία απασχόλησε ένα άτομο κατά το έτος 2019 και αυτό με σύμβαση δανεισμού από την Alpha Τράπεζα, για το οποίο εφάρμοσε τη γενικότερη πολιτική του ομίλου για τα εργασιακά θέματα.

**Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

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

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

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 προσδιορίσει 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. Ωστόσο μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης οι εξελίξεις σε σχέση με την πανδημία του Κορωνοιου (COVID-19) φαίνεται να μην έχουν σημαντική επιπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

**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.

Αθήνα, 5 Ιουλίου 2021

| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. | Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ |
|---|---|
| ΘΕΟΔΩΡΟΣ | ΓΕΩΡΓΙΟΣ |
| ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ | ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ |
| Α.Δ.Τ. ΑΕ 593089 | Α.Δ.Τ. Ξ 400467 |

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

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

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

### Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε. (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, 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 ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε. 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.

Deloitte.

## 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.

Deloitte.

## Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 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 εταιρεία ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε. και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 6 Ιουλίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

**Θεόδωρος Κ. Τασιούλας**
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 41061
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

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 0001223601000 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 DTTL, a UK private company limited by guarantee.
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.

## Κατάσταση αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)

| | Σημείωση | Από 1η Ιανουαρίου έως 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|---|
| Κύκλος Εργασιών | **2** | 50.676,60 | 47.112,76 |
| Έσοδα από μη χρησιμοποιημένες προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων | **10** | 144.011,95 | 0,00 |
| Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων | **10** | (8.571,00) | 0,00 |
| Λειτουργικά Έξοδα | **3** | (208.401,77) | (210.509,65) |
| Αποσβέσεις | **4** | (32.564,88) | (30.235,81) |
| Ζημιές Απομείωσης Επενδυτικών Ακινήτων | | 0,00 | 0,00 |
| **Κέρδη/(Ζημιές) από λειτουργικές δραστηριότητες** | | **(54.849,10)** | **(193.632,70)** |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | **5** | 10.065,40 | 10.982,70 |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | **5** | (70,68) | (91,00) |
| **Κέρδη/ (ζημίες) πρίν το φόρο εισοδήματος** | | **(44.854,38)** | **(182.741,00)** |
| Φόρος εισοδήματος | **6** | 0,00 | (105.442,98) |
| **Κέρδη/ (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος** | | **(44.854,38)** | **(288.183,98)** |
| **Καθαρά Κέρδη/ (Ζημιές) ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)** | **15** | **(0,15)** | **(0,97)** |

Η Εταιρεία από 1.1.2019, εφήρμοσε το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά σε όλες τις ενεργές συμβάσεις μίσθωσης, χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου και ως εκ τούτου τα κονδύλια της συγκριτικής χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα».

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος

(ποσά σε ευρώ)

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| **Κέρδη /(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος** | **(44.854,38)** | **(288.183,98)** |
| Λοιπά αποτελέσματα μετά τον φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση | 0,00 | 0,00 |
| **Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση** | 0,00 | 0,00 |
| **Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος** | **(44.854,38)** | **(288.183,98)** |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Ισολογισμός

(ποσά σε ευρώ)

| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | Σημείωση | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|---|
| **Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό** | | | |
| Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα πάγια | **7** | 1.743,39 | 670,92 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | **9** | 1.067.368,38 | 1.096.563,78 |
| Άυλα παγια | **8** | 398,01 | 1.353,21 |
| **Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού** | | **1.069.509,78** | **1.098.587,91** |
| **Κυκλοφορούν Ενεργητικό** | | | |
| Απαιτήσεις και προκαταβολές | **10** | 340.547,58 | 187.293,79 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | **11** | 2.088.786,93 | 2.258.407,44 |
| **Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού** | | **2.429.334,51** | **2.445.701,23** |
| **Σύνολο Ενεργητικού** | | **3.498.844,29** | **3.544.289,14** |
| | | | |
| **ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ** | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | **14** | 6.544.629,00 | 6.544.629,00 |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | **14** | 658.196,96 | 658.196,96 |
| Αποτελέσματα εις νέον | | (3.831.137,29) | (3.786.282,91) |
| **Σύνολο Καθαρής Θέσεως** | | **3.371.688,67** | **3.416.543,05** |
| | | | |
| **Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις** | | | |
| Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη | **12** | 4.922,75 | 4.848,00 |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων | **13** | 1.167,13 | 0,00 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | **12** | 121.065,74 | 122.898,09 |
| **Σύνολο Βραχυπροθέσμων Υποχρεώσεων** | | **127.155,62** | **127.746,09** |
| **Σύνολο Υποχρεώσεων** | | **127.155,62** | **127.746,09** |
| **Σύνολο Υποχρεώσεων και Καθαρής Θέσεως** | | **3.498.844,29** | **3.544.289,14** |

Η Εταιρεία από 1.1.2019, εφάρμοσε το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά σε όλες τις ενεργές συμβάσεις μίσθωσης, χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου και ως εκ τούτου τα κονδύλια της συγκριτικής χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση μεταβολών Καθαρής Θέσεως

(ποσά σε ευρώ)

| | Μετοχικό Κεφάλαιο | Υπέρ το άρτιο | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο |
|---|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 01.01.2018** | **6.541.905,96** | **0,00** | **(3.491.489,73)** | **3.050.416,23** |
| Ζημίες Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος | 0,00 | 0,00 | (288.183,98) | (288.183,98) |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 2.723,04 | 658.196,96 | 0,00 | 660.920,00 |
| Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου | 0,00 | 0,00 | (6.609,20) | (6.609,20) |
| **Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος** | **2.723,04** | **658.196,96** | **(294.793,18)** | **366.126,82** |
| **Υπόλοιπο 31.12.2018** | **6.544.629,00** | **658.196,96** | **(3.786.282,91)** | **3.416.543,05** |
| **Υπόλοιπο 01.01.2019** | **6.544.629,00** | **658.196,96** | **(3.786.282,91)** | **3.416.543,05** |
| Ζημίες Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος | 0,00 | 0,00 | (44.854,38) | (44.854,38) |
| **Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος** | **0,00** | **0,00** | **(44.854,38)** | **(44.854,38)** |
| **Υπόλοιπο 31.12.2019** | **6.544.629,00** | **658.196,96** | **(3.831.137,29)** | **3.371.688,67** |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση ταμειακών ροών

| | Σημείωση | (ποσά σε ευρώ) 1.1-31.12.2019 | 1.1-31.12.2018 |
|---|---|---|---|
| **Λειτουργικές δραστηριότητες** | | | |
| Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων | | (44.854,38) | (182.741,00) |
| **Πλέον / (μείον) προσαρμογές για :** | | | |
| Αποσβέσεις | **4** | 32.564,88 | 30.235,81 |
| Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα | **5** | (9.994,72) | (10.891,70) |
| Έσοδα από μη χρησιμοποιημένες προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων | **10** | (144.011,95) | 0,00 |
| Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων | **10** | 8.571,00 | 0,00 |
| **Σύνολο** | | **(157.725,17)** | **(163.396,89)** |
| (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων | | (17.812,84) | (47.567,29) |
| Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων | | (1.757,60) | (18.729,36) |
| Καταβληθέντες τόκοι έξοδο | **5** | (50,30) | (91,00) |
| **Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)** | | **(177.345,91)** | **(229.784,54)** |
| **Επενδυτικές δραστηριότητες** | | | |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων, αύλων και ενσωμάτων παγίων | | 0,00 | (136,29) |
| Εισπραχθέντες τόκοι | | 10.065,40 | 10.982,70 |
| **Σύνολο εισροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)** | | **10.065,40** | **10.846,41** |
| **Χρηματοδοτικές δραστηριότητες** | | | |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | | 0,00 | 660.920,00 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | 0,00 | (6.609,20) |
| Αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων υποχρέωσης δικαιώματος μίσθωσης | **13** | (2.340,00) | 0,00 |
| **Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)** | | **(2.340,00)** | **654.310,80** |
| **Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)** | | **(169.620,51)** | **435.372,67** |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως** | | **2.258.407,44** | **1.823.034,77** |
| **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως** | **12** | **2.088.786,93** | **2.258.407,44** |

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

### Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΡΕΥΣΤΟΠΟΙΗΣΗΣ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ - ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ Α.Ε.» με το διακριτικό τίτλο «ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ Α.Ε.» συστάθηκε την 28/6/1996 και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών της Νομαρχίας Αθηνών με ΑΡ.Μ.Α.Ε 36026/01/Β/96/295. Η διάρκειά της είναι 50ετής και λήγει το έτος 2046.

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

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

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

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

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου**

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

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 11.09.2022.

**Εποπτεύουσα αρχή**
Περιφέρεια Αττικής

**Συνεργαζόμενη Τράπεζα**
ALPHA BANK

**Αριθμός Φορολογικού Μητρώου**
094492118

**Αριθμός ΓΕΜΗ 2248001000**

**Ελεγκτής**
Θεόδωρος Τασιούλας
Α.Μ. ΣΟΕΛ 41061
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τη χρήση 2019, υπόκεινται στην έγκριση των μετόχων της Εταιρείας κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση του 2020.

# 1. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών αρχών

## 1.1 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.

Οι εκτιμήσεις και τα κριτήρια που εφαρμόζονται από την Εταιρεία 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.

***Υιοθέτηση νέων και τροποποιημένων προτύπων***

Οι λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρεία 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 αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, αφού η Εταιρεία 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 από 1.1.2019, εφάρμοσε το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά σε όλες τις ενεργές συμβάσεις μίσθωσης, χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου και ως εκ τούτου τα κονδύλια της συγκριτικής χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα.

Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) που παρέχεται από το Δ.Π.Χ.Π. 16 η Εταιρεία, κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής, δεν επαναξιολόγησε εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς εφήρμοσε το πρότυπο μόνο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17.

Επίσης, η Εταιρεία επέλεξε κατά τη μετάβαση τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις που παρέχονται από το πρότυπο:

- εφήρμοσε ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε χαρτοφυλάκια μισθώσεων με ομοειδή υπολειπόμενη διάρκεια μίσθωσης για υποκείμενα περιουσιακά στοιχεία παρόμοιας κατηγορίας,
- 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 Εταιρεία επέλεξε να κάνει χρήση της εξαίρεσης και δεν εφήρμοσε 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 Εταιρεία για τις μισθώσεις που λήγουν εντός του 2019 και που, ωστόσο, αναμένεται να ανανεωθούν, προέβη σε εκτιμήσεις για την ανανέωσή τους.

Η Εταιρεία για να προεξοφλήσει τα υπολειπόμενα μελλοντικά μισθώματα χρησιμοποίησε το οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) της Εταιρείας. Για τον προσδιορισμό του εν λόγω επιτοκίου χρησιμοποιήθηκαν, ως σημείο αναφοράς, οι αποδόσεις των εκδόσεων εξασφαλισμένου δανεισμού της Alpha Bank καθώς και η διαφορά των αποδόσεων αυτών από τις αποδόσεις των εκδόσεων του Ελληνικού Δημοσίου, όπου υπήρχαν.

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού ευρώ 3.486,75 και υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού ευρώ 3.486,75. Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρίας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16.

Οι κυριότερες κατηγορίες μισθώσεων αφορούν μισθώσεις των γραφείων έδρας της Εταιρείας.

‣ **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 πρόγραμμα 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 Εταιρείας. Η Εταιρεία στη χρήση 2019 δεν απασχόλησε προσωπικό.

‣ **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 τροποποιήση 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 Εταιρείας.

‣ **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 Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

‣ **Διερμηνεία 23** «Αβεβαιότητα σχετικά με τους λογιστικούς χειρισμούς φόρου εισοδήματος» (Κανονισμός 2018/1595/23.10.2018)

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 Εταιρείας.

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 Εταιρεία.

‣ **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.

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρείας αφορούν κατά κύριο τις τραπεζικές καταθέσεις και τις απαιτήσεις από πελάτες οι οποίες συνέχισαν να αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Εξ αυτών το σημαντικότερο κονδύλι είναι οι τραπεζικές καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, για τις οποίες δεν προέκυψε επίπτωση από την εφαρμογή του προτύπου καθώς οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες κρίθηκαν αμελητέες.

‣ **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.

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 Εταιρεία.

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

‣ **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, αφαιρείται η αξιολόγηση της ικανότητας του συμμετέχοντα στην αγορά να αντικαταστήσει ελλείποντα μέρη, οριοθετείται ο ορισμός της παραγωγής, προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο μία αποκτώμενη διαδικασία είναι ουσιαστική και εισάγεται μία προαιρετική άσκηση συγκέντρωσης εύλογης αξίας με ενδεικτικά παραδείγματα.

Η Εταιρεία 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 Εταιρείας 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 Εταιρείας 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 Εταιρεία 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.

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

‣ **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 Εταιρεία 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 Εταιρείας.

‣ **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. 7 είναι οι ακόλουθες:

Μία Εταιρεία:

- 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 Εταιρείας.

‣ **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 Εταιρεία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

### 1.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται και παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. 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.

### 1.3 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από συμβάσεις με πελάτες αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης και ο έλεγχος των υπηρεσιών που παρέχει έχει μεταφερθεί στον πελάτη.
Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους γίνεται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μια μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και επιμερισμού και αναγνώρισης των εσόδων από τόκους στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.
Τα έσοδα από μισθώσεις, όπου η εταιρεία συνάπτει συμβάσεις μίσθωσης και λειτουργεί ως εκμισθωτής, αναγνωρίζονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

### 1.4 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 1 έως 5 χρόνια.

### 1.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

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.
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.

| | |
|---|---|
| Κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων | 41 έτη |
| Μηχανήματα και εγκαταστάσεις | 25 έτη |

| | |
|---|---|
| Μεταφορικά μέσα | 25 έτη |
| Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 5 έτη |

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

### 1.6 Επενδυτικά ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία έχει εντάξει τα κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου, τα οποία εκμισθώνει με λειτουργική μίσθωση. Η εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνει επίσης και λοιπά επενδυτικά ακίνητα που ικανοποιούν το σχετικό ορισμό όπως αγοροτεμαχια και θέσεις σταθμευσης. Οι επενδύσεις αυτές καταχωρούνται στην αξία κτήσεως τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.
Μετά την αρχική καταχώρηση αποτιμώνται στην αξία κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημιές από την απομείωση της αξίας τους.
Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων, η ωφέλιμη ζωή τους έχει καθορισθεί στα 41 έτη περίπου και χρησιμοποιείται η σταθερή μέθοδος.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, όπως αυτή περιγράφεται στις παραγράφους 1.7 και 1.13 παρακάτω και την σημείωση 9.

### 1.7 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 Εταιρεία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα επενδυτικά ακίνητα, τα λοιπά άυλα πάγια 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.

### 1.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρεία 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. Μετά την αρχική αναγνώριση, ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία. Τα κριτήρια τα οποία 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 υποχρεωτικά στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, αυτές αποτιμώνται συνήθως στο αναπόσβεστο κόστος. Ωστόσο , σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η Εταιρεία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στα αποτελέσματα, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

**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.
Πιο συγκεκριμένα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων.

**Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας**
Η Εταιρεία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες κατηγορίες:

α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία ικανοποιούν ταυτόχρονα τα εξής:

• εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο το οποίο έχει ως στόχο τη διακράτηση χρηματοοικονομικών μέσων προκειμένου να εισπραχθούν οι συμβατικές ταμειακές τους ροές,
• οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).
Τα εν λόγω στοιχεία ενεργητικού αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

β) Χρηματοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία ικανοποιούν ταυτόχρονα τα εξής:
• εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος ικανοποιείται τόσο με την πώληση όσο και με την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών,
• οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

γ) Συμμετοχικοί τίτλοι αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να μην αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι συμμετοχικοί τίτλοι που δεν διακρατούνται για εμπορικούς σκοπούς και τους οποίους η Εταιρεία αποφασίζει, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η απόφαση αυτή είναι ανέκκλητη. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας
στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης.

δ) Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται χρηματοοικονομικά στοιχεία:

Για τα οποία υπάρχει πρόθεση για την πώλησή τους σε βραχύ χρονικό διάστημα, προκειμένου να αξιοποιηθούν βραχυχρόνιες διακυμάνσεις της αγοράς (εμπορικό χαρτοφυλάκιο).
Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσσει χρηματοοικονομικά στοιχεία:.
i. Τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης σε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες.
ii. Τα οποία η Εταιρεία επιλέγει, κατά την αρχική αναγνώριση, να τα αποτιμήσει στην εύλογη αξία με μεταφορά της εκάστοτε προκύπτουσας διαφοράς στα αποτελέσματα.

**Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων**
Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρεία, 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 διαβάθμισή 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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».

**Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών**

Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις από πελάτες της Εταιρείας πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το Δ.Π.Χ.Π. 9**.**

**Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων**

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

**Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων**

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

## 1.9 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών ορίζονται ως:

α) τα χρηματικά διαθέσιμα στο Ταμείο της Εταιρείας

β) οι καταθέσεις όψεως

γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων)

δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

## 1.10 Φόρος εισοδήματος

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

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

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

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

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

### 1.11 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

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

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

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

Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, 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 Εταιρεία γνωστοποιεί συναλλαγές και υφιστάμενα υπόλοιπα με εταιρίες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρίες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

### 1.12 Συγκριτικά στοιχεία

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

## 1.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας 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 Εταιρεία είναι τα επενδυτικά της ακίνητά κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:
• Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
• Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
• Αυτοψία – Επιθεώρηση
• Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
• Σύνταξη Εκτιμήσεων
Ο εκάστοτε εκτιμητής, για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας του κάθε ακινήτου, επιλέγει εκ των ακόλουθων τριών βασικών μεθόδων:

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

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

• Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.
• Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά
τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.
• Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

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

### 1.14 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις καταχωρούνται όταν η Εταιρεία 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.

### 1.15 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 Εταιρεία είναι μισθωτής

Η Εταιρεία 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 1.7)

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 Ευρώ 5.000 όταν είναι καινούριο) η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 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 Εταιρεία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) και η υποχρέωση μίσθωσης στις Υποχρεώσεις από μισθώσεις ενώ το βραχυπρόθεσμο μέρος στις λοιπές υποχρεώσεις.

β) Όταν η Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 «Κύκλος Εργασιών», με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

### 1.16 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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

Η Εταιρεία, 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 Εταιρεία 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).
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 Εταιρεία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:
- την επιτυχή ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής στήριξης τον Αύγουστο του 2018
-τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας
- 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,
- το γεγονός ότι διαθέτει επαρκή χρηματικά διαθέσιμα για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της δραστηριοτήτων ή αναγκών και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις
εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες.

## Αποτελέσματα

## 2. Κύκλος εργασιών

| | 1.1.2019-31.12.2019 | 1.1.2018-31.12.2018 |
|---|---|---|
| Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων | 35.676,60 | 32.112,76 |
| Έσοδα από εκκαθάριση εταιριών | 15.000,00 | 15.000,00 |
| **Σύνολο** | **50.676,60** | **47.112,76** |

Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, περιλαμβάνουν τα έσοδα από ενοικίαση του ακινήτου της Εταιρείας επί της οδού Κολωνού 12-14.

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

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| Εντός του έτους 2020 | 30.778,40 | 34.778,40 |
| Πέραν του έτους 2020 και μέχρι πέντε έτη | 43.113,60 | 63.113,60 |
| **Σύνολο** | **73.892,00** | **97.892,00** |

## 3. Λειτουργικά έξοδα

| | 1.1.2019-31.12.2019 | 1.1.2018-31.12.2018 |
|---|---|---|
| Κόστος αποσπασμένων υπαλλήλων | 59.717,67 | 59.859,53 |
| Αμοιβές νομικών συμβούλων | 18.000,00 | 24.000,00 |
| Αμοιβές & έξοδα τρίτων | 42.261,40 | 50.606,02 |
| Ενοίκια γραφείων | 0,00 | 2.340,00 |
| Ασφάλιστρα | 4.521,77 | 2.278,55 |
| Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων | 500,02 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Τηλεπικοινωνίες-Φωτισμός-Ύδρευση | 5.105,10 | 7.999,25 |
| Λοιποί φόροι και τέλη | 70.022,58 | 34.919,99 |
| Κοινόχρηστες δαπάνες | 6.940,25 | 16.303,27 |
| Διάφορα έξοδα διοικητικής λειτουργίας | 1.332,98 | 12.203,04 |
| **Σύνολο** | **208.401,77** | **210.509,65** |

Η Εταιρεία απασχολεί 1 άτομο αποσπασμένο από την ALPHA BANK και επιβαρύνθηκε με το σύνολο της μισθοδοσίας του.

## 4. Αποσβέσεις

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

| | **1.1.2019-31.12.2019** | **1.1.2018-31.12.2018** |
|---|---|---|
| Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα **(Σημ.9)** | 29.195,40 | 29.195,39 |
| Αποσβέσεις Ιδιοχρησιμοποιούμενων Ενσώματων παγίων **(Σημ.7)** | 2.414,28 | 85,22 |
| Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων **(Σημ.8)** | 955,20 | 955,20 |
| **Σύνολο αποσβέσεων** | **32.564,88** | **30.235,81** |

## 5. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

| | **1.1.2019-31.12.2019** | **1.1.2018-31.12.2018** |
|---|---|---|
| Τόκοι καταθέσεων και προθεσμίας στην ALPHA BANK | 10.065,40 | 10.982,70 |
| **Σύνολο** | **10.065,40** | **10.982,70** |
| Διάφορα έξοδα τραπεζών | (70,68) | (91,00) |
| **Σύνολο** | **9.994,72** | **10.891,70** |

## 6. 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 πληροί 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:

| | **1.1.2019-31.12.2019** | **1.1.2018-31.12.2018** |
|---|---|---|
| Τρέχων φόρος εισοδήματος | 0,00 | 0,00 |
| Αναβαλλόμενος φόρος | 0,00 | (105.442,98) |
| **Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο** | **0,00** | **(105.442,98)** |

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

| | **1.1.2019-31.12.2019** | **1.1.2018-31.12.2018** |
|---|---|---|
| Επανεξέταση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης | 0,00 | (105.442,98) |
| **Σύνολο** | **0,00** | **(105.442,98)** |

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 δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ΕΥΡΩ 35.955,94 για φορολογικές ζημίες ποσού ΕΥΡΩ 149.816,43, ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ΕΥΡΩ 189.190,58, που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημίες ύψους ΕΥΡΩ 788.294,07.

Στη χρήση 2018 η Εταιρεία αντιλόγησε το σύνολο της σχηματισμένης κατά την 31.12.2017 αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης διότι εκτιμά ότι δεν είναι δυνατή η ανακτησιμότητα της με τη δημιουργία μελλοντικών φορολογικών κερδών.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

| | **31.12.2019** | **ποσοστό %** | **31.12.2018** | **ποσοστό %** |
|---|---|---|---|---|
| **Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων** | (44.854,38) | | (182.741,00) | |
| Φορολογικός συντελεστής (%) | **24%** | | **29%** | |
| **Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή (έξοδο)/έσοδο** | **10.765,05** | **24%** | **52.994,89** | **29%** |
| Αύξηση/μείωση προερχόμενη από: | | | | |
| Έξοδα μη εκπεστέα | (7.830,98) | 17% | (4.008,38) | 2% |
| Μη λογισμός φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως | (35.955,94) | 80% | (46.315,48) | 25% |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως για έξοδα ΑΜΚ που καταχωρήθηκαν στην Κ.Θ. | 0,00 | 0% | 1.916,67 | -1% |
| Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν λήφθηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση | 33.021,87 | -74% | (4.587,70) | 3% |
| Επανεξέταση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης | 0,00 | 0% | (105.442,98) | 58% |
| **Φόρος εισοδήματος στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων** | **0,00** | **0%** | **(105.442,98)** | **58%** |

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

| | **Υπόλοιπο 1.1.2019** | **Κατάσταση Αποτελεσμάτων** | **Αναγνώριση στην καθαρή θέση** | **Υπόλοιπο 31.12.2019** |
|---|---|---|---|---|
| Απομειώσεις / Αποσβέσεις παγίων στοιχείων | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Επισφαλείς απαιτήσεις | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Επίπτωση μείωσης φορολογικών συντελεστών | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/ (υποχρεώσεων)** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |

| | **Υπόλοιπο 1.1.2018** | **Κατάσταση Αποτελεσμάτων** | **Αναγνώριση στην καθαρή θέση** | **Υπόλοιπο 31.12.2018** |
|---|---|---|---|---|
| Απομειώσεις / Αποσβέσεις παγίων στοιχείων | 69.263,73 | (69.263,73) | 0,00 | 0,00 |
| Επισφαλείς απαιτήσεις | 36.179,25 | (36.179,25) | 0,00 | 0,00 |
| Επίπτωση μείωσης φορολογικών συντελεστών | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων** | **105.442,98** | **(105.442,98)** | **0,00** | **0,00** |

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 2019 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

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, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

## Ενεργητικό

### 7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

| | Αξία κτήσεως | Συσσωρευμένες αποσβέσεις | Αναπόσβεστη αξία |
|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 1.1.2018** | **4.986,39** | **(4.366,54)** | **619,85** |
| Προσθήκες χρήσεως | 136,29 | 0,00 | 136,29 |
| Αποσβέσεις χρήσεως | 0,00 | (85,22) | (85,22) |
| **Υπόλοιπο 31.12.2018** | **5.122,68** | **(4.451,76)** | **670,92** |
| **Υπόλοιπο 1.1.2019** | **5.122,68** | **(4.451,76)** | **670,92** |
| Αναγνώριση δικαιωμάτων χρήσης σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Π 16 | 3.486,75 | 0,00 | 3.486,75 |
| Αποσβέσεις χρήσεως | 0,00 | (2.414,28) | (2.414,28) |
| **Υπόλοιπο 31.12.2019** | **8.609,43** | **(6.866,04)** | **1.743,39** |

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού 3.486,75 και υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού 3.486,75 (**Σημείωση 13**). Ειδικότερα αναγνωρίσθηκε το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης που αφορά την μίσθωση ακινήτου όπου στεγάζεται η εταιρεία.

### 8. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

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

| | Αξία κτήσεως | Συσσωρευμένες αποσβέσεις | Αναπόσβεστη αξία |
|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 1.1.2018** | **7.150,75** | **(4.842,34)** | **2.308,41** |
| Προσθήκες χρήσεως | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Αποσβέσεις χρήσεως | 0,00 | (955,20) | (955,20) |
| **Υπόλοιπο 31.12.2018** | **7.150,75** | **(5.797,54)** | **1.353,21** |
| **Υπόλοιπο 1.1.2019** | **7.150,75** | **(5.797,54)** | **1.353,21** |
| Προσθήκες χρήσεως | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Αποσβέσεις χρήσεως | 0,00 | (955,20) | (955,20) |
| **Υπόλοιπο 31.12.2019** | **7.150,75** | **(6.752,74)** | **398,01** |

## 9. Επενδυτικά ακίνητα

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων πραγματοποιείται σε ετήσια βάση με έκθεση εκτίμησης από πιστοποιημένους εκτιμητές.

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

Για την χρήση 2019 με βάση την έκθεση εκτίμησης από πιστοποιημένους εκτιμητές, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε ΕΥΡΩ 1.961.000,00 έναντι της λογιστικής αξίας ΕΥΡΩ 1.067.368,38 και συνεπώς δεν προέκυψε ζημία απομείωσης.

Τμήματα των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας είναι μισθωμένα με επαγγελματικές μισθώσεις. Το μίσθωμα αναπροσαρμόζεται με βάση τον Δείκτη τιμών Καταναλωτή.
Στη χρήση 2019 τα έσοδα από μισθώματα ανήλθαν στο ποσό των Ευρώ 35.676,60 έναντι Ευρώ 32.112,76 το 2018 (σημείωση 2).
Η κίνηση των επενδυτικών ακινήτων κατά τη διάρκεια της χρήσεως αναλύεται ως εξής:

| | **Οικόπεδα** | **Κτίρια** | **Σύνολο** |
|---|---|---|---|
| **Υπόλοιπο 01.01.2018** | **369.205,89** | **756.553,28** | **1.125.759,17** |
| Αποσβέσεις περιόδου | 0,00 | (29.195,39) | (29.195,39) |
| **Υπόλοιπο 31.12.2018** | **369.205,89** | **727.357,89** | **1.096.563,78** |
| **Υπόλοιπο 01.01.2019** | **369.205,89** | **727.357,89** | **1.096.563,78** |
| Αποσβέσεις περιόδου | 0,00 | (29.195,40) | (29.195,40) |
| **Υπόλοιπο 31.12.2019** | **369.205,89** | **698.162,49** | **1.067.368,38** |

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

## 10. Απαιτήσεις και προκαταβολές

| | **31.12.2019** | **31.12.2018** |
|---|---|---|
| Απαιτήσεις από πελάτες | 474.187,22 | 456.605,22 |
| Μείον: Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων | (190.671,26) | (326.112,21) |
| **Απαιτήσεις από πελάτες** | **283.515,96** | **130.493,01** |
| Λοιποί χρεώστες | 16.354,30 | 15.473,68 |
| Απαιτήσεις έναντι Δημοσίου | 40.677,32 | 41.327,10 |
| **Σύνολο** | **340.547,58** | **187.293,79** |

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

**ΧΡΗΣΗ 2019**

| | Μη ληξιπρόθεσμες | Επισφαλείς | Σύνολο |
|---|---|---|---|
| Απαιτήσεις από πελάτες | 283.515,96 | 190.671,26 | 474.187,22 |
| Λοιποί χρεώστες | 16.354,30 | 0,00 | 16.354,30 |
| Απαιτήσεις έναντι δημοσίου | 40.677,32 | 0,00 | 40.677,32 |
| | **340.547,58** | **190.671,26** | **531.218,84** |
| **Μείον:** Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου | 0,00 | (190.671,26) | (190.671,26) |
| **Σύνολο Απαιτήσεων και Προκαταβολών την 31.12.2019** | **340.547,58** | **0,00** | **340.547,58** |

**ΧΡΗΣΗ 2018**

| | Μη ληξιπρόθεσμες | Επισφαλείς | Σύνολο |
|---|---|---|---|
| Απαιτήσεις από πελάτες | 130.493,01 | 326.112,21 | 456.605,22 |
| Λοιποί χρεώστες | 15.473,68 | 0,00 | 15.473,68 |
| Απαιτήσεις έναντι δημοσίου | 41.327,10 | 0,00 | 41.327,10 |
| | **187.293,79** | **326.112,21** | **513.406,00** |
| **Μείον:** | | | |
| Προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου | 0,00 | (326.112,21) | (326.112,21) |
| **Σύνολο Απαιτήσεων και Προκαταβολών την 31.12.2018** | **187.293,79** | **0,00** | **187.293,79** |

Στο ποσό των ΕΥΡΩ 474.187,22 των απαιτήσεων από πελάτες περιλαμβάνεται απαίτηση της Εταιρείας από την Εταιρεία «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε» ποσού ΕΥΡΩ 281.525,55 για το οποίο έχει αναγνωριστεί πρόβλεψη για την κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου ποσού ΕΥΡΩ 144.011,95 σε προηγούμενες χρήσεις.
Η Εταιρεία προέβη κατά την 31.12.2019 σε αντιλογισμό της υπάρχουσας πρόβλεψης λόγω κάλυψης του συνόλου της υποχρέωσης της «ΣΜΕΛΤΕΡ ΙΑΤΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ Α.Ε.Β.Ε» προς την Εμπορική Διαχείρισης στις 22.01.2020, μέσω Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου που διενεργήθηκε από την υπόχρεη, στις 20.12.2019. Επιπλέον, εντός της χρήσης η Εταιρεία αναγνώρισε πρόβλεψη ποσού € 8.571,06 για επισφαλείς απαιτήσεις.

## 11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| Ταμείο | 833,45 | 1.171,58 |
| Καταθέσεις όψεως | 87.953,48 | 87.235,86 |
| Καταθέσεις προθεσμίας | 2.000.000,00 | 2.170.000,00 |
| **Σύνολο** | **2.088.786,93** | **2.258.407,44** |

Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας είναι σε ευρώ και είναι τοποθετημένες στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ. Η εν λόγω τράπεζα, για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

## Καθαρή Θέση και Υποχρεώσεις

## 12. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| Προμηθευτές και λοιποί πιστωτές | 121.065,74 | 122.898,09 |

| | | |
|---|---|---|
| Φόροι-τέλη | 4.922,75 | 4.848,00 |
| **Σύνολο** | **125.988,49** | **127.746,09** |

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

## 13. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με 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 2.340,00 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 2.319,62 και τόκων ποσού Ευρώ 20,38. 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 :

| | |
|---|---|
| **Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** | |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις | 3.486,75 |
| Χρεωστικοί τόκοι | 20,38 |
| Πληρωμές μισθωμάτων | (2.340,00) |
| **Υποχρεώσεις από μισθώσεις κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019** | **1.167,13** |

## 14. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο, ανέρχεται σε € 6.544.629,00 διαιρούμενο σε 298.025 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 21,96 εκάστη.
Δεδομένου ότι την 31η Δεκεμβρίου 2017 το σύνολο της Καθαρής Θέσης της Εταιρείας είχε καταστεί κατώτερο από το μισό (1/2) του Μετοχικού Κεφαλαίου, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 31.07.2018, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό ΕΥΡΩ 660.920,00.
Η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της τιμής διαθέσεως των νέων μετοχών ποσού ΕΥΡΩ 658.196,96 πιστώθηκε στον λογαριασμό από την «*έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο*».

## 15. Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

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

Προσαρμοσμένα
Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές. Η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες

δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή να είναι ίδια.

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|---|---|
| Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | **(44.854,38)** | **(288.183,98)** |
| Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία | 298.025 | 297.942 |
| **Βασικά και προσαρμοσμένα Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ** | **(0,15)** | **(0,97)** |

## Πρόσθετες πληροφορίες

### 16. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

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

(γ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων.

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία πέραν των ταμειακών διαθεσίμων και συνεπώς δεν υπόκειται σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων.

### 17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Οι συναλλαγές αυτές διενεργούνται με συνθήκες και όρους της αγοράς.

| | 31.12.2019 | | 31.12.2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | **ΜΗΤΡΙΚΗ** | **ΛΟΙΠΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ** | **ΜΗΤΡΙΚΗ** | **ΛΟΙΠΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ** |
| Έσοδα | 10.065,40 | 0,00 | 10.982,70 | 0,00 |
| Έξοδα | 62.112,87 | 19.350,00 | 62.290,53 | 17.830,00 |
| Χρηματικά Διαθέσιμα- Καταθέσεις Όψεως | 2.087.953,48 | 0,00 | 2.257.235,86 | 0,00 |
| Απαιτήσεις από πελάτες (ΣΜΕΛΤΕΡ) | 0,00 | 281.525,55 | 0,00 | 262.925,55 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Δικαιώματα χρήσης επί ιδιοχρησιμοποιούμενων κτηρίων-εγκ/σεων κτηρίων | 3.486,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Υποχρεώσεις | 22.896,60 | 4.278,00 | 21.503,13 | 6.076,00 |

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς και απαλείφονται κατά την σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Alpha Bank.
Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη της γενικής διεύθυνσης. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέλη.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα με το ΤΧΣ μέρη κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

## 18. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

### Νομικά θέματα

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

### Φορολογικά θέματα

Η Εταιρεία έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και την χρήση 2009 με βάση τον Ν.3888/2010, ενώ οι χρήσεις έως και το 2014 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

### Δεσμεύσεις από μισθώσεις

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

Η συμφωνία μεταξύ των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών της εταιρείας για την 31 Δεκεμβρίου 2018 και των υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίσθηκαν την 1.1.2019 έχει ως ακολούθως:

| | |
|---|---|
| Ελάχιστες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων 31.12.2018 | 3.510,00 |
| Επίπτωση προεξόφλησης χρησιμοποιώντας το οριακό επιτόκιο δανεισμού | (23,25) |
| Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν 1.1.2019 | **3.486,75** |

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού 0,85% της 1.1.2019.

## 19. Γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

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

## 20. Αμοιβές εκλεγμένων ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Κατά την χρήση 2019, οι συνολικές εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση αμοιβές του νόμιμου ορκωτού ελεγκτή Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014.

| | **31.12.2019** | **31.12.2018** |
|---|---|---|
| Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού | 4.060,00 | 4.000,00 |
| Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων | 6.090,00 | 6.000,00 |
| **Σύνολο** | **10.150,00** | **10.000,00** |

## 21. Γεγονότα μετά την ημερομηνία 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 προσδιορίσει 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. Ωστόσο μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων οι εξελίξεις σε σχέση με την πανδημία του Κορωνοιου (COVID-19) φαίνεται να μην έχουν σημαντική επιπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας

Αθήνα, 5 Ιουλίου 2021

| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. | Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ |
|---|---|---|
| ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΣ | ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ | ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΓΑΒΡΙΛΗΣ |
| Α.Δ.Τ. ΑΕ 593089 | Α.Δ.Τ. Ξ 400467 | Α.Δ.Τ- ΑΒ629796<br>Αρ. Αδ.Ο.Ε.Ε. Α΄ΤΑΞΕΩΣ 19942/01 |