

**ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ
ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

ΑΘΗΝΑΙ

ΜΑΙΟΣ 2016

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

| | |
|--|----|
| Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή | 3 |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων | 5 |
| Ισολογισμός | 6 |
| Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος..... | 7 |
| Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως | 8 |
| Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων..... | 10 |
| Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία..... | 10 |
| 1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές | 11 |
| 1.2. Πληροφόρηση κατά τομέα | 19 |
| 1.3. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα | 19 |
| 1.4. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) | 19 |
| 1.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα | 19 |
| 1.6. Άυλα στοιχεία ενεργητικού | 20 |
| 1.7. Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων ενεργητικού | 20 |
| 1.8. Φόρος εισοδήματος..... | 20 |
| 1.9. Χρηματοοικονομικά μέσα..... | 21 |
| 1.10. Ταμείο και διαθέσιμα | 22 |
| 1.11. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους..... | 22 |
| 1.12. Προβλέψεις | 22 |
| 1.13. Λειτουργικές μισθώσεις..... | 22 |
| 1.14. Έσοδα | 22 |
| 1.15. Ορισμός συνδεδεμένων μερών | 23 |
| 1.16. Συγκριτικά στοιχεία..... | 23 |
| 1.17. Προσδιορισμός εύλογης αξίας..... | 23 |
| 1.18. Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας..... | 25 |
| Αποτελέσματα | 26 |
| 2. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων και άλλα έσοδα | 26 |
| 3. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα | 26 |
| 4. Αποσβέσεις | 27 |
| 5. Προβλέψεις απομείωσης χρεογράφων | 27 |
| 6. Γενικά διοικητικά έξοδα..... | 27 |
| 7. Φόρος εισοδήματος..... | 27 |
| 8. Κέρδη ανά μετοχή..... | 29 |
| Ενεργητικό..... | 30 |
| 9. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)..... | 30 |
| 10. Επενδύσεις σε ακίνητα | 30 |
| 11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία..... | 31 |
| 12. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση | 31 |
| 13. Απαιτήσεις από πελάτες..... | 32 |
| 14. Λοιπές απαιτήσεις..... | 32 |
| 15. Ταμείο και διαθέσιμα | 32 |
| Καθαρή θέση και υποχρεώσεις..... | 33 |
| 16. Καθαρή θέση | 33 |
| 17. Λοιπές υποχρεώσεις | 34 |
| 18. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους | 35 |
| Πρόσθετες πληροφορίες | 35 |
| 19. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων | 35 |

| | |
|--|----|
| 20. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων..... | 36 |
| 21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών | 39 |
| 22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις | 40 |
| 23. Αμοιβές εκλεγμένων ανεξάρτητων ορκωτών ελεγκτών λογιστών..... | 40 |
| 24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού..... | 40 |

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρίας

«ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως, συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε. κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2015 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 27 Μαΐου 2016
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Ρητάς
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14541



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

| | | (ποσά σε ευρώ) | |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| | <u>ΣΗΜΕΙΩΣΗ</u> | <u>1.1-31.12.2015</u> | <u>1.1-31.12.2014</u> |
| Κύκλος εργασιών | 2 | 1.010.726,49 | 1.138.678,72 |
| Αποσβέσεις | 4 | (303.352,14) | (303.525,57) |
| Προβλέψεις απομείωσης χρεογράφων | | --- | (658.681,74) |
| Γενικά διοικητικά έξοδα | 6 | (286.100,24) | (201.520,17) |
| Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων | | 421.274,11 | (25.048,76) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) | 3 | 33.315,40 | 25.548,72 |
| Καθαρά κέρδη / (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος | 5 | 454.589,51 | 499,96 |
| Φόρος εισοδήματος | 7 | (131.435,36) | (238,02) |
| Καθαρά κέρδη / (Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | | 323.154,15 | 261,94 |
| Καθαρά Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα (σε €) | 8 | 1,01 | 0,00 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-41) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

23^η εταιρική χρήση

(Ποσά σε ευρώ)

| | Σημείωση | 31.12.2015 | 31.12.2014* |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) | 9 | 13.674,95 | 8.176,23 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 10 | 17.465.624,13 | 17.767.958,84 |
| Αυλα περιουσιακά στοιχεία | 11 | -- | -- |
| Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση | 12 | 3.286.747,86 | 3.122.527,86 |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις | 7 | 207.129,64 | 253.708,77 |
| Σύνολο μη κυκλοφορόντος ενεργητικού | | 20.973.176,58 | 21.152.371,70 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Απαιτήσεις από πελάτες | 13 | -- | 72.519,97 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 14 | 10.401,52 | 10.401,52 |
| Ταμείο και διαθέσιμα | 15 | 2.316.328,39 | 1.572.737,24 |
| Σύνολο κυκλοφορόντος ενεργητικού | | 2.326.729,91 | 1.655.658,73 |
| Σύνολο Ενεργητικού | | 23.299.906,49 | 22.808.030,43 |
| ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ | | | |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | 16 | 11.267.080,00 | 11.267.080,00 |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | | 9.930.085,96 | 9.930.085,96 |
| Αποθεματικά | 16 | (89.140,80) | (221.188,00) |
| Αποτελέσματα εις νέον | 16 | 2.119.918,26 | 1.796.864,11 |
| Σύνολο Καθαρής Θέσεως | | 23.227.943,42 | 22.772.842,07 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| <u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u> | | | |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 17 | 38.395,33 | 5.292,00 |
| Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους | 18 | 33.567,74 | 29.896,36 |
| <i>Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων</i> | | 71.963,07 | 35.188,36 |
| Σύνολο Υποχρεώσεων | | 71.963,07 | 35.188,36 |
| Σύνολο Καθαρής Θέσεως και Υποχρεώσεων | | 23.299.906,49 | 22.808.030,43 |

*Ο Ισολογισμός 2014 έχει αναμορφωθεί σε σύγκριση με τις δημοσιευμένες Οικονομικές Καταστάσεις 2014 (σημείωση 18).

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-41) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

| | | (Ποσά σε ευρώ) | |
|---|----|-----------------------------------|-------------------|
| | | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως | |
| | | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | | 323.154,15 | 261,94 |
| Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση: | | | |
| Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων | | | |
| | | -- | -- |
| Μεταβολή του αποθεματικού αποτίμησης των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων | 16 | 164.220,00 | 165.472,35 |
| Φόρος εισοδήματος | 7 | (32.272,80) | (43.022,81) |
| | | 131.947,20 | 122.449,54 |
| Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων | | | |
| | | -- | -- |
| Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση | | 131.947,20 | 122.449,54 |
| Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος | | 455.101,35 | 122.711,48 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-41) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως

| | Μετοχικό Κεφάλαιο | Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | Αποθεματικά | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο Καθαρής Θέσης |
|---|----------------------|---|---------------------|--------------------------|----------------------|
| Υπόλοιπο 1.1.2014 | 11.165.000,00 | 9.930.085,96 | (356.339,51) | 1.911.384,14 | 22.650.130,59 |
| Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | | | | 261,94 | 261,94 |
| Λοιπα αποτελέσματα μετά τον φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση | | | 122.449,54 | | 122.449,54 |
| Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος | | | 122.449,54 | 261,94 | 122.711,48 |
| Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου | 102.080,00 | | (8.798,03) | (93.281,97) | -- |
| Τακτικό αποθεματικό | | | 21.500,00 | (21.500,00) | |
| Υπόλοιπο 31.12.2014 | 11.267.080,00 | 9.930.085,96 | (221.188,00) | 1.796.864,11 | 22.772.842,07 |
| Υπόλοιπο 1.1.2015 | 11.267.080,00 | 9.930.085,96 | (221.188,00) | 1.796.864,11 | 22.772.842,07 |
| Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | | | | 323.154,15 | 323.154,15 |
| Λοιπά αποτελέσματα μετά τον φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση | | | 131.947,20 | | 131.947,20 |
| Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος | | | 131.947,20 | 323.154,15 | 455.101,35 |
| Τακτικό αποθεματικό | | | 100,00 | (100,00) | -- |
| Υπόλοιπο 31.12. 2015 | 11.267.080,00 | 9.930.085,96 | (89.140,80) | 2.119.918,26 | 23.227.943,42 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-41) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)

Από 1η Ιανουαρίου έως

| <u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u> | <u>ΣΗΜΕΙΩΣΗ</u> | <u>31.12.2015</u> | <u>31.12.2014</u> |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| Κέρδη προ φόρων | | 454.589,51 | 499,96 |
| Πλέον/ μείον προσαρμογές για: | | | |
| Αποσβέσεις | 4 | 303.352,14 | 303.525,57 |
| Προβλέψεις | | -- | 658.681,74 |
| Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα | 3 | (33.315,40) | (25.548,72) |
| Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης | | 724.626,25 | 937.158,55 |
| Μείωση /(αύξηση) απαιτήσεων | 13 | 72.519,97 | (70.904,98) |
| (Μείωση) /αύξηση υποχρεώσεων | | 65.620,04 | 34.609,86 |
| Καταβεβλημένοι φόροι | | (142.215,02) | (228.681,76) |
| Τόκοι χρεωστικοί | | (183,00) | (250,50) |
| Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α) | | 720.368,24 | 671.931,17 |
| <u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u> | | | |
| Αγορά παγίων | 9 | (6.516,15) | -- |
| Τόκοι εισπραχθέντες | | 29.739,06 | 26.107,44 |
| Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β) | | 23.222,91 | 26.107,44 |
| <u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u> | | | |
| | | -- | -- |
| Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) | | -- | -- |
| Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ) | | 743.591,15 | 698.038,61 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως | | 1.572.737,24 | 874.698,63 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως | 15 | 2.316.328,39 | 1.572.737,24 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-41) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

| | |
|--------------------------|------------------------------------|
| Θεμιστοκλής Κορκόντζελος | Πρόεδρος |
| Γεώργιος Ποιμενίδης | Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος |
| Μαριάνα Αντωνίου | Μέλος |
| Αθανάσιος Συρράκος | Μέλος |
| Νικόλαος Χρυσανθόπουλος | Μέλος |

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 30.6.2020

Εποπτεύουσα αρχή

Περιφέρεια Αττικής

Συνεργαζόμενη Τράπεζα

ALPHA BANK

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

094334718

Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών

26025/01/Β/92/612(00)

Αριθμός ΓΕΜΗ

3988801000

Η Εταιρία λειτουργεί σήμερα με την επωνυμία ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και διακριτικό τίτλο ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε. εδρεύει στην Αθήνα, Λεωφόρος Αθηνών 77 καταχωρημένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών με αριθμό 26025/01/Β/92/612(00) και αριθμό Γ.Ε.Μ.Η. 3988801000. Η διάρκεια της έχει ορισθεί έως το 2041 δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Ελεγκτής

Βασίλειος Α. Ρητάς

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14541

Σ.Ο.Λ. Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

- α). Η επ' αντιπαροχή ανάληψη εργολαβίας για την ανοικοδόμηση κατά το σύστημα της οριζοντίου ιδιοκτησίας πολυκατοικιών εκ διαμερισμάτων, καταστημάτων, γραφείων, αποθηκών, γκαράζ, και λοιπών χώρων, η μεταπώληση ή και η με οποιοδήποτε τρόπο εκμετάλλευση των ανεξαρτήτων ιδιοκτησιών που θα περιέλθουν στην Εταιρία λόγω εργολαβικής αμοιβής εκ της αντιπαροχής.
- β). Η άσκηση εμπορίας υλικών οικοδομών.
- γ). Η άσκηση εργασιών παραγγελιοδόχου εμπορικού αντιπροσώπου και συναφών εργασιών.
- δ). Η απόκτηση, δι' αγοράς ή άλλως πως, και κατοχή ως επενδυτής ακινήτου περιουσίας, εφευρέσεων, βελτιώσεων κατεργασίας, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, εμπορικών σημάτων και εμπορικών ονομάτων και να πωλεί, ανταλλάσσει, παρέχει αδειάς ή μεταβάλλει αυτά όπως η Εταιρία αποφασίζει σε κάθε περίπτωση.
- ε). Η απόκτηση μετοχών, ομολογιών, εντόκων γραμματίων, ομολόγων Δημοσίου και Τραπεζών, λοιπών χρεογράφων και τίτλων αξιών εν γένει και να πωλεί, ενεχυριάζει, ανταλλάσσει ή μεταβάλλει αυτούς όπως η Εταιρία αποφασίζει κατά περίπτωση.
- στ). Η άσκηση εργασιών συμβούλου επιχειρήσεων, εκτιμητών, κτηματομεσιτών ως και ενδιάμεσου για εξεύρεση πωλητών, αγοραστών και συνεταιίρων.
- ζ). Η άσκηση οποιασδήποτε εργασίας σχετιζόμενης με εστιατόρια, ξενοδοχεία και τουρισμό.

Για την επίτευξη του σκοπού της η Εταιρία μπορεί:

- I) να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό οποιουδήποτε εταιρικού τύπου.
- II) να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο με οποιοδήποτε τρόπο,
- III) να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε και

IV) να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

Οι οικονομικές καταστάσεις της «ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.» της 23ης εταιρικής χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2015 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της 25ης Μαΐου 2016 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται, με την μέθοδο της ολικής ενοποιήσεως, στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου εταιριών της «ALPHA BANK», η οποία συμμετέχει στο μετοχικό της κεφάλαιο με ποσοστό 100%.

1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2015 και έχουν συνταχθεί:

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

β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ακόλουθα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους:

- Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

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

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

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2014 και 2015, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2015:

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Ποτύπου 19 «Παροχές σε εργαζομένους»: Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών: Εισφορές εργαζομένων (Κανονισμός 2015/29/17.12.2014)

Την 21.11.2013, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 με την οποία μεταβάλλεται ο λογιστικός χειρισμός των σχετιζόμενων με την παροχή υπηρεσίας εισφορών που δεν εξαρτώνται από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας. Παραδείγματα των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τα έτη υπηρεσίας περιλαμβάνουν αυτές που αποτελούν σταθερό ποσοστό του μισθού του εργαζομένου ή ένα σταθερό ποσό σε όλη τη διάρκεια της περιόδου απασχόλησης ή ένα ποσό σχετικό με την ηλικία του εργαζομένου. Με την τροποποίηση η οντότητα δύναται να επιλέξει είτε να λογιστικοποιήσει τις εν λόγω εισφορές ως μείωση του κόστους απασχόλησης (service cost) την περίοδο κατά την οποία οι σχετιζόμενες υπηρεσίες παρέχονται (σαν να πρόκειται δηλαδή για βραχυπρόθεσμη παροχή προς τους εργαζομένους) ή να εξακολουθεί, όπως και πριν, να τις κατανέμει στα έτη απασχόλησης.

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

- Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων:
 - κύκλος 2010-2012 (Κανονισμός 2015/28/17.12.2014)
 - κύκλος 2011-2013 (Κανονισμός 1361/18.12.2014)

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2013, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2015 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 11 «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο»: Λογιστικός χειρισμός απόκτησης συμμετοχών σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα (Κανονισμός 2015/2173/24.11.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 6.5.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 11 με την οποία αποσαφηνίζει ότι ο αποκτών συμμετοχή σε ένα σχήμα υπό κοινή δραστηριότητα, το οποίο συνιστά επιχείρηση (σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3), θα πρέπει να εφαρμόζει όλες τις σχετικές αρχές για το λογιστικό χειρισμό των συνενώσεων του ΔΠΧΠ 3 καθώς και των άλλων προτύπων εκτός από εκείνες τις αρχές οι οποίες έρχονται σε αντίθεση με το ΔΠΧΠ 11. Επιπλέον, ο αποκτών τη συμμετοχή θα προβαίνει στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 3 και τα λοιπά σχετικά πρότυπα. Αυτό ισχύει τόσο κατά την απόκτηση της αρχικής συμμετοχής όσο και για κάθε επιπρόσθετη συμμετοχή σε σχήματα υπό κοινή δραστηριότητα που συνιστούν επιχείρηση.

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων (Κανονισμός 2015/2406/18.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 18.12.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 στα πλαίσια του έργου που έχει αναλάβει για να αναλύσει τις δυνατότητες βελτίωσης των γνωστοποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις που συντάσσονται βάσει των ΔΠΧΠ (Disclosure initiative). Οι κυριότερες από τις τροποποιήσεις συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- καταργείται ο περιορισμός της συνοπτικής παρουσίασης των λογιστικών αρχών,
- διευκρινίζεται ότι ακόμη και εάν κάποια πρότυπα απαιτούν συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις ως ελάχιστες για τη συμμόρφωση με τα ΔΠΧΠ, μία οντότητα δικαιούται να μην τις παραθέσει εάν αυτές θεωρούνται ασήμαντες. Επιπρόσθετα, εάν οι πληροφορίες που απαιτούνται από τα επιμέρους πρότυπα δεν είναι επαρκείς για την κατανόηση της επίδρασης των συναλλαγών, τότε η οντότητα ενδέχεται να χρειάζεται να προσθέσει επιπλέον γνωστοποιήσεις,

- αποσαφηνίζεται ότι οι γραμμές που ορίζουν τα ΔΠΧΠ ότι πρέπει να περιλαμβάνονται στον ισολογισμό και στα αποτελέσματα δεν είναι περιοριστικές και ότι για τα εν λόγω κονδύλια η εταιρία μπορεί να παρουσιάζει περαιτέρω ανάλυση σε γραμμές, τίτλους και υποομάδες,
- διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, η αναλογία μίας εταιρίας στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση συγγενών και κοινοπραξιών που ενοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης πρέπει να διακρίνεται:
 - ο σε ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και
 - ο σε ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- διευκρινίζεται ότι στο πρότυπο δεν ορίζεται συγκεκριμένη σειρά παρουσίασης των σημειώσεων και ότι κάθε εταιρία οφείλει να θεσπίσει ένα συστηματικό τρόπο παρουσίασης λαμβάνοντας υπόψη την κατανόηση και τη συγκρισιμότητα των οικονομικών της καταστάσεων.

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 38 «Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία»: Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης (Κανονισμός 2015/2231/2.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 12.5.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων δημοσίευσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και 38 με την οποία απαγορεύει ρητά να χρησιμοποιηθεί το έσοδο ως βάση της μεθόδου απόσβεσης των ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων. Εξαιρέση παρέχεται μόνο για τα άυλα πάγια όταν ικανοποιούνται οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή

(β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 41 «Γεωργία»: Φυτά που φέρουν καρπούς (Κανονισμός 2015/2113/23.11.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 30.6.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ΔΛΠ 16 και 41 με την οποία αποσαφηνίζεται ότι τα φυτά που φέρουν καρπούς, τα οποία ορίζονται ως εκείνα που:

α) χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή στην προμήθεια γεωργικών προϊόντων,

β) αναμένεται να παράγουν προϊόντα για περισσότερες από μία περιόδους και

γ) υπάρχει πολύ μικρή πιθανότητα να πωληθούν ως γεωργικά προϊόντα, εκτός από το ενδεχόμενο πώλησής τους ως scrap,

πρέπει να λογιστικοποιούνται βάσει του ΔΛΠ 16 και όχι βάσει του ΔΛΠ 41.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 27 «Ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις»: Η μέθοδος της καθαρής θέσεως στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις (Κανονισμός 2015/2441/18.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 12.8.2014 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 27 με την οποία παρέχει τη δυνατότητα εφαρμογής της μεθόδου της καθαρής θέσης για την αποτίμηση των επενδύσεων σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις. Επιπρόσθετα, με την εν λόγω τροποποίηση διευκρινίζεται πως οι οικονομικές καταστάσεις ενός επενδυτή που δεν έχει επενδύσεις σε θυγατρικές αλλά έχει επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες και κοινοπραξίες, οι οποίες, βάσει του ΔΛΠ 28, αποτιμώνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, δεν αποτελούν ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις.

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

- Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2012-2014 (Κανονισμός 2015/2343/15.12.2015)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Στα πλαίσια του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 25.9.2014, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

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

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

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

- i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.
- ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Επιπρόσθετα, το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί

αυτό, η επένδυση αυτή δεν θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου θα πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

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

Απομείωση

Σε αντίθεση με το υφιστάμενο ΔΛΠ 39, με βάση το οποίο μία εταιρία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων σε εκείνες τις περιπτώσεις που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση. Αντιθέτως, για τις απαιτήσεις εκείνες που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών δεν έχει επιδεινωθεί σημαντικά από την αρχική τους αναγνώριση, η πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζεται για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών.

Λογιστική αντιστάθμιση

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

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

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

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

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Εφαρμογή της εξαίρεσης σύνταξης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

Την 18.12.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ανωτέρω πρότυπα με την οποία αποσαφηνίζει ότι η εξαίρεση που παρέχεται στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28, αναφορικά με τη σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσεως αντίστοιχα, ισχύει και για τις εταιρίες που είναι θυγατρικές μιας

εταιρίας επενδύσεων, η οποία αποτιμά τις θυγατρικές της στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 10. Επίσης, με την ανωτέρω τροποποίηση αποσαφηνίζεται ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 12 έχουν εφαρμογή στις εταιρίες επενδύσεων οι οποίες αποτιμούν όλες τις θυγατρικές τους εταιρίες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης από την Εταιρία δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές της καταστάσεις.

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

ΔΠΧΠ 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

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

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 15: «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

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

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

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

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

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

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

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15 στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 16: «Μισθώσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16 στις οικονομικές της καταστάσεις.

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

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

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

- Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι Εισοδήματος»: Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημίες χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε εκπεστές προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.
- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμψηφισμό συγκεκριμένων φορολογητέων ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές εκπεστές προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστές προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.
- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστές φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.
- Οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη δύνανται να περιλαμβάνουν την ανάκτηση κάποιων στοιχείων ενεργητικού σε αξία μεγαλύτερη από τη λογιστική τους, υπό την προϋπόθεση ότι δύναται να αποδειχθεί ότι κάτι τέτοιο είναι πιθανό να επιτευχθεί.

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

1.2. Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο Χ.Α.Α. και ως εκ τούτου δεν έχει υποχρέωση να παρουσιάσει πληροφόρηση κατά τομέα.

1.3. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας είναι το ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπάρχουν.

1.4. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Τα ενσώματα πάγια αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεώς τους, προσαυξημένο με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους. Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημίες από την απομείωση της αξίας τους.

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 ενσωμάτων παγίων διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία βάσει της αναμενομένης ωφέλιμης ζωής (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται, αλλά εξετάζονται για τυχόν απομείωση της αξίας τους). Οι υπολειμματικές αξίες των παγίων και η ωφέλιμη ζωή τους αναπροσαρμόζεται, αν είναι απαραίτητο κάθε φορά που συντάσσονται οικονομικές καταστάσεις.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται, με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που έχει ως εξής:

| | |
|------------------------------|-------------|
| Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 5 έως 6 έτη |
| Μηχανήματα | 20 έτη |

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

1.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η εταιρία έχει εντάξει τα κτήρια που εκμισθώνει σε τρίτους με λειτουργική μίσθωση.

Οι επενδύσεις αυτές, αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεως προσαυξημένο με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτηση τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημίες από την απομείωση της αξίας τους.

Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, 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.

Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων, η ωφέλιμη ζωή τους έχει καθορισθεί σε 33 χρόνια.

1.6. Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία, που αποκτώνται από μια επιχείρηση, καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους.

Λογισμικό: Οι άδειες λογισμικού καταχωρούνται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 3 έως 5 χρόνια.

1.7. Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων ενεργητικού

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

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

1.8. Φόρος εισοδήματος

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

Ο φόρος της χρήσης περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των φορολογικών συντελεστών κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού λαμβάνοντας υπόψη τους

φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.

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

1.9. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά μέσα παρουσιάζονται ως στοιχεία ενεργητικού, υποχρεώσεων ή καθαρής θέσεως, βάσει της ουσίας και του περιεχομένου των σχετικών συμβάσεων από τις οποίες απορρέουν.

Τόκοι, μερίσματα, κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χαρακτηρίζονται ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων, καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα αντίστοιχα. Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους καταχωρούνται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στον ισολογισμό περιλαμβάνουν το ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα, τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές απαιτήσεις και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Η Εταιρία δεν έχει κάνει χρήση παράγωγων χρηματοοικονομικών προϊόντων ούτε για αντιστάθμιση κινδύνων ούτε για κερδοσκοπικούς σκοπούς.

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, συμπεριλαμβανομένων και των άμεσων εξόδων απόκτησης που σχετίζονται με το χρηματοοικονομικό στοιχείο.

Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, με τα κέρδη ή τις ζημιές από την αποτίμηση να αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό στοιχείο της καθαρής θέσεως μέχρι την πώληση, είσπραξη ή άλλη διάθεση του χρηματοοικονομικού στοιχείου, οπότε το αθροιστικό κέρδος ή ζημιά που περιλαμβανόταν στην καθαρή θέση μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσεως.

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- i) οι μετοχές και
- ii) τα ομόλογα

Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε οργανωμένες χρηματιστηριακές αγορές, η εύλογη αξία ορίζεται με αναφορά στις χρηματιστηριακές τιμές κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία για τα οποία δεν υπάρχει τιμή διαπραγμάτευσης, η εύλογη αξία ορίζεται με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές του ίδιου χρηματοοικονομικού στοιχείου. Σε περιπτώσεις όπου η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα αυτό αποτιμάται στο κόστος κτήσεως του.

Ο έλεγχος απομείωσης των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διενεργείται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Σε περίπτωση που υπάρξουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι η ανακτήσιμη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων, υπολείπεται της λογιστικής τους αξίας, η λογιστική αξία

προσαρμόζεται στην ανακτήσιμη με την αντίστοιχη ζημιά να καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ειδικά για τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, η σωρευτική ζημιά που περιλαμβανόταν στην καθαρή θέση μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσεως. Αν μετά την αναγνώριση της ζημιάς από απομείωση λάβουν χώρα γεγονότα, που οδηγούν σε μείωση των ήδη αναγνωρισθέντων ποσών απομείωσης, τα ποσά αυτά αναγνωρίζονται ως έσοδα στα αποτελέσματα χρήσης, μόνο στην περίπτωση που αφορούν ομόλογα. Αντιθέτως, ζημιές απομείωσης που αφορούν μετοχές δεν αναστρέφονται στα αποτελέσματα

1.10. Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται τα χρηματικά διαθέσιμα στα ταμεία, οι καταθέσεις σε Τράπεζες και οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διάρκειας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως.

1.11. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους

Η εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό, οι εργασίες διενεργούνται από εξωτερικό συνεργάτη.

1.12. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει παρούσες υποχρεώσεις νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρεώσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

1.13. Λειτουργικές μισθώσεις

Στις περιπτώσεις λειτουργικής μισθώσεως, που η εταιρία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το μισθωμένο πάγιο παρακολουθείται ως στοιχείο ενεργητικού και διενεργούνται αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του, το ποσό δε των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, αναγνωρίζεται ως έσοδο, στη κατηγορία έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, που η εταιρία λειτουργεί ως μισθωτής, δεν καταχωρεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο ενεργητικού, αναγνωρίζει δε ως έξοδο, στην κατηγορία γενικά διοικητικά έξοδα, το ποσό των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στην χρήση του μισθωμένου παγίου, με τη μέθοδο του δεδουλευμένου.

1.14. Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην εταιρία και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων
Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου.
- Τόκοι έσοδα
Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου.

1.15. Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

- α) η μητρική της εταιρία Alpha Bank και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή τη μητρική της Alpha Bank:
 - i. θυγατρικές εταιρίες,
 - ii. κοινοπραξίες,
 - iii. συγγενείς εταιρίες
 - iv. τυχόν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών εν προκειμένω το Ταμείο Αλληλοβοήθειας Προσωπικού Alpha Τραπέζης Πίστεως.
- β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές επιτροπές της Alpha Bank και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.
- γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών.
Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

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

1.16. Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρία για τη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2014 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2013. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

1.17. Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται εύλογη αξία είναι τα ακίνητα. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

- Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
- Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
- Αυτοψία – Επιθεώρηση
- Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
- Σύνταξη Εκτιμήσεων

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

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματοροές 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 απαξίωσης.

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.

1.18. Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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

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

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2015, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

Ειδικότερα, και λόγω των αβεβαιοτήτων στο εσωτερικό οικονομικό περιβάλλον, κυρίως σε ότι αφορά την έκβαση των διαπραγματεύσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, σημειώθηκαν σημαντικές εκροές καταθέσεων στις αρχές του έτους. Στα τέλη του πρώτου εξαμήνου, η σημαντική αύξηση του ρυθμού εκροής καταθέσεων, σε συνδυασμό με την απόφαση της Ευρωπαϊκής

Κεντρικής Τράπεζας να μη προβεί σε αντίστοιχη αύξηση του ορίου χρηματοδότησης από τους έκτακτους μηχανισμούς ρευστότητας της Τραπεζής της Ελλάδος, ως αποτέλεσμα της λήξης της παράτασης του προγράμματος χρηματοδοτικής στήριξης της Ελλάδος, οδήγησαν στην επιβολή περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζικής αργίας η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015.. Οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων, ενώ οι επιμέρους διατάξεις εφαρμογής τους τροποποιούνται κατά περίπτωση με την έκδοση Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου. Εντός του τρίτου τριμήνου, οι διαπραγματεύσεις της Ελληνικής Δημοκρατίας για την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της ελληνικής οικονομίας ολοκληρώθηκαν στη βάση των όσων ανακοινώθηκαν στη Σύνοδο Κορυφής της 12ης Ιουλίου του 2015, με την επίτευξη συμφωνίας για τη χορήγηση νέας οικονομικής στήριξης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης. Η σχετική συμφωνία με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης, που υπογράφηκε στις 19.8.2015, μεταξύ των άλλων προβλέπει:

- την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της Ελληνικής Δημοκρατίας για το μεσοπρόθεσμο χρονικό διάστημα, υπό την προϋπόθεση υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας,
- τη διάθεση ποσού € 10 έως € 25 δισ. για την κάλυψη τυχόν αναγκών ανακεφαλαιοποίησης ή/και εξυγίανσης των πιστωτικών ιδρυμάτων.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη:

• την χρηματοοικονομική της θέση

• την εξασφάλιση, υπό προϋποθέσεις, της μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης της Ελληνικής Δημοκρατίας από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης («ΕΜΣ») στα πλαίσια του ως άνω προγράμματος, γεγονός που θα συμβάλει στη βελτίωση του οικονομικού κλίματος στο εσωτερικό της χώρας,

• τις έως τώρα ενέργειες της Ελληνικής Δημοκρατίας για την εκπλήρωση των προϋποθέσεων επιτυχούς ολοκλήρωσης της πρώτης αξιολόγησης του ελληνικού προγράμματος,

•την επιτυχή ανακεφαλαιοποίηση της μητρικής της εταιρίας Alpha Bank, αποκλειστικά από ιδιωτικές πηγές,

•ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2015 δεν επηρεάζουν ουσιωδώς τη λειτουργία της Εταιρίας.

εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της σημειώνοντας, ωστόσο, την αρνητική επίπτωση που θα είχε στην εφαρμογή της εν λόγω αρχής τυχόν σημαντική επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος.

Αποτελέσματα

2. Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της εταιρίας αφορά έσοδα από την εκμίσθωση ακινήτων, τα οποία αναλύονται ανά μισθωτή ως ακολούθως:

| | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| ABC FACTORS AE | 79.510,20 | 79.510,20 |
| ΑΧΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Α.Α.Ε. | 840.000,00 | 954.921,40 |
| CITIZEN ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Α.Ε. | 91.216,29 | 104.247,12 |
| | 1.010.726,49 | 1.138.678,72 |

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων έχουν ως εξής :

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| εντός του έτους | 897.396,44 | 866.061,78 |
| Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη | 4.239.955,86 | 4.200.000,00 |
| Πέραν των πέντε ετών | 1.610.000,00 | 2.450.000,00 |
| | 6.747.352,30 | 7.516.061,78 |

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που ευρίσκεται στην οδό Μιχαλακοπούλου αρ. 48 και έχει οικοδομηθεί επί οικοπέδου επιφανείας μέτρων τετραγωνικών 1.881,61. Η οικοδομή έχει εμβαδό συνολικών τετραγωνικών μέτρων 15.077 και αποτελείται από πέντε υπόγεια, ισόγειο, επτά ορόφους και δώμα, που εκμισθώνει σε θυγατρική εταιρία του Ομίλου και σε τρίτους.

3. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

| | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας | 33.495,37 | 25.799,22 |
| Λοιπά έσοδα | 3,03 | --- |
| Σύνολο | 33.498,40 | 25.799,22 |
| Μείον: | | |
| Διάφορα έξοδα τραπεζών | 183,00 | 250,50 |

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| Σύνολο | <u>33.315,40</u> | <u>25.548,72</u> |
|--------|------------------|------------------|

4. Αποσβέσεις

| | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως | |
|---|-----------------------------------|-------------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων | 1.017,43 | 963,12 |
| Αποσβέσεις κτηρίων προς εκμετάλλευση | 302.334,71 | 302.334,78 |
| Αποσβέσεις αύλων | -- | 227,67 |
| Σύνολο | <u>303.352,14</u> | <u>303.525,57</u> |

5. Προβλέψεις απομείωσης χρεογράφων

| | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------------------|-------------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Απομείωση αξίας μετοχών «ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ Α.Ε.» (σημείωση 12) | -- | 658.681,74 |
| Σύνολο | <u>--</u> | <u>658.681,74</u> |

6. Γενικά διοικητικά έξοδα

| | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως | |
|------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Αμοιβές και έξοδα ορκωτών ελεγκτών | 8.300,00 | 8.600,00 |
| Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων | 145,00 | 100,00 |
| Παροχές τρίτων | 131.743,28 | 42.086,02 |
| Φόροι –τέλη | 138.559,11 | 138.127,30 |
| Διάφορα έξοδα | 7.352,85 | 12.606,85 |
| Σύνολο | <u>286.100,24</u> | <u>201.520,17</u> |

7. Φόρος εισοδήματος

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του Ν.4334/2015 «Επείγουσες ρυθμίσεις για τη διαπραγμάτευση και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης (Ε.Μ.Σ.) , ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των κερδών των νομικών προσώπων αυξάνεται από 26% σε 29%. Οι διατάξεις αυτές ισχύουν για τα κέρδη που προκύπτουν στα φορολογικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2015 και μετά, ελλείψει ρητής πρόβλεψης στο νόμο περί αναδρομικής εφαρμογής τους για εισοδήματα φορολογικού έτους 2014. Η επίδραση από τη μεταβολή του φορολογικού συντελεστή αναγνωρίστηκε στη κλειόμενη χρήση.

Ο φόρος εισοδήματος που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, αναλύεται ως ακολούθως:

| | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------------------|---------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Τρέχων φόρος | 116.245,41 | 151.386,90 |
| Αναβαλλόμενος φόρος | 14.306,32 | (145.851,85) |
| Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης | 883,63 | (5.297,03) |
| Σύνολο φόρου εισοδήματος | 131.435,36 | 238,02 |

Ο φόρος, επί των κερδών της Εταιρίας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον ονομαστικό συντελεστή φόρου, επί των κερδών της.

Η διαφορά προκύπτει ως εξής:

Ανάλυση φόρου εισοδήματος

| | 31.12.2015 | ποσοστό | 31.12.2014 | ποσοστό |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος | 454.589,51 | | 499,96 | |
| Τρέχων φόρος εισοδήματος (φορολογικός συντελεστής 29% για το 2015 και 26% για το 2014) | 131.830,95 | 29,00% | 129,99 | 26,00% |
| Λοιπές φορολογικές προσαρμογές (έξοδα μη εκπεστέα) | 12.643,87 | 2,78% | 5.405,06 | 1.081,09% |
| Προσαρμογή φορολογικού συντελεστή από 26% σε 29% | (13.923,09) | (3,06)% | | |
| Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγ. χρήσης | 883,63 | 0,19% | (5.297,03) | (1.059,49) |
| Σύνολο φόρου εισοδήματος | 131.435,36 | 28,91% | 238,02 | 47,60% |

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές καταχωρούνται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση φορολογικών μελλοντικών κερδών είναι πιθανή.

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

1.1.2014 - 31.12.2014

| αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/(υποχρεώσεις) | Υπόλοιπο 1.1.2014 | Αναγνώριση στην καθαρή θέση | Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | Υπόλοιπο 31.12.2014 |
|---|-------------------|-----------------------------|---|---------------------|
| Διαφορές αποτίμησης αξιογράφων διαθέσιμων προς πώληση | 176.064,81 | (43.022,81) | 171.257,25 | 304.299,25 |
| Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | (25.185,08) | | (25.405,40) | (50.590,48) |
| Σύνολο | 150.879,73 | (43.022,81) | 145.851,85 | 253.708,77 |

1.1.2015 – 31.12.2015

| αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/(υποχρεώσεις) | Υπόλοιπο 1.1.2015 | Αναγνώριση στην καθαρή θέση | Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | Υπόλοιπο 31.12.2015 |
|---|-------------------|-----------------------------|---|---------------------|
| Διαφορές αποτίμησης αξιογράφων διαθέσιμων προς πώληση | 304.299,25 | (32.272,80) | 19.760,45 | 291.786,90 |
| Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | (50.590,49) | | (34.066,77) | (84.657,26) |
| Σύνολο | 253.708,77 | (32.272,80) | (14.306,32) | 207.129,64 |

Με το άρθρο 72 του νόμου 4172/2013, τα μη διανεμηθέντα ή κεφαλαιοποιηθέντα αφορολόγητα αποθεματικά των νομικών προσώπων όπως αυτά σχηματίσθηκαν μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2013, και τα οποία προέρχονται από αφορολόγητα κέρδη του Ν.2238/1994, σε περίπτωση διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους μέχρι 31.12.2013, φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστή 15% και εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση του νομικού προσώπου και των μετόχων του. Από 1.1.2014 και μετά, τα ανωτέρω αποθεματικά συμψηφίζονται υποχρεωτικά στο τέλος κάθε φορολογικού έτους με φορολογικά αναγνωρίσιμες ζημιές από οποιαδήποτε αιτία που προέκυψαν κατά τα τελευταία 5 έτη μέχρι εξαντλήσεώς τους. Σε περίπτωση όμως διανομής ή κεφαλαιοποίησής τους από 1.1.2014 υπόκεινται σε αυτοτελή φορολόγηση με συντελεστή 19%. Από 1.1.2015 δεν επιτρέπεται η τήρηση ειδικών λογαριασμών αφορολόγητων αποθεματικών.

Το ύψος των αποθεματικών της Εταιρίας με βάση την φορολογική νομοθεσία που εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 72 του Ν.4172/2013 ανέρχεται στο ποσό € 8.798,03 και ο αντίστοιχος φόρος (19%) στο ποσό € 1.671,62.

Η Εταιρία έχει περαιώσει φορολογικά μέχρι και την χρήση 2009 με βάση τον Ν.3888/2010, ενώ παραμένει ανέλεγκτη η χρήση 2010.

Η φορολογική δήλωση της εταιρίας για την χρήση 2010 δεν έχει εξετασθεί από τις φορολογικές αρχές.

Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, οι φορολογικές αρχές μπορούν να μην αποδεχθούν συγκεκριμένες δαπάνες ως εκπιπτόμενες για τις χρήσεις αυτές και να προκύψει πρόσθετος φόρος εισοδήματος. Κατά την εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρίας οι πρόσθετοι φόροι που ενδεχομένως καταλογιστούν σε βάρος της εταιρίας δεν θα επηρεάσουν ουσιαδώς την χρηματοοικονομική της θέση.

Με το άρθρο 65 Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιου πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρία εντός 10 ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο σε 10 ημέρες από την ημερομηνία έγκρισης του Ισολογισμού από τη Γενική Συνέλευση. Για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013 και 2014 ο φορολογικός έλεγχος για την Εταιρία έχει ολοκληρωθεί και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη ενώ, για τη χρήση 2015 ο έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό τελεί υπό εξέλιξη και δεν αναμένονται ουσιαδείς φορολογικές επιβαρύνσεις.

8. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

Βασικά:

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

Προσαρμοσμένα:

Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών της Εταιρίας κατά τη διάρκεια της περιόδου για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

Η Εταιρία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη κατά μετοχή να είναι ίδια.

| | <u>31.12.2015</u> | <u>31.12.2014</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Κέρδη μετά από φόρους | 323.154,15 | 261,94 |
| Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια) | 319.000 | 319.000 |
| Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά Καθαρά και προσαρμοσμένα σε ευρώ | <u>1,01</u> | <u>0,0008</u> |

Ενεργητικό

9. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Η κίνηση των ενσώματων παγίων κατά τη διάρκεια της χρήσεως αναλύεται ως εξής:

| | <u>Λοιπός εξοπλισμός</u> |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Αναπόσβεστη αξία | |
| 1^η Ιανουαρίου 2014 | 9.139,35 |
| Αποσβέσεις περιόδου | (963,12) |
| Αναπόσβεστη αξία | |
| 31^η Δεκεμβρίου 2014 | 8.176,23 |
| προσθήκες | 6.516,15 |
| Αποσβέσεις περιόδου | (1.017,43) |
| Αναπόσβεστη αξία | |
| 31^η Δεκεμβρίου 2015 | 13.674,95 |

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

| | <u>Οικόπεδα</u> | <u>Κτήρια</u> | <u>Σύνολο</u> |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|
| Αναπόσβεστη αξία | | | |
| 1^η Ιανουαρίου 2014 | 11.469.320,00 | 6.600.973,62 | 18.070.293,62 |
| Αποσβέσεις περιόδου | -- | (302.334,78) | (302.334,78) |
| Αναπόσβεστη αξία 31η Δεκεμβρίου | 11.469.320,00 | 6.298.638,84 | 17.767.958,84 |

2014

| | | | |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|
| Αποσβέσεις περιόδου | -- | (302.334,71) | (302.334,71) |
| Αναπόσβεστη αξία 31η Δεκεμβρίου 2015 | 11.469.320,00 | 5.996.304,13 | 17.465.624,13 |

Όλα τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων που αναφέρονται στην σημείωση 2 προέρχονται από το κτήριο που αποτελεί τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρίας.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίστηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές με την μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων και την μέθοδο του εισοδήματος. Η εύλογη αξία κατατάσσεται στο επίπεδο 3 ιεράρχησης της εύλογης αξίας καθώς κάνει χρήση μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Με βάση την ανωτέρω μέθοδο η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα την 31.12.2015 ανέρχεται σε Ευρώ 16.750.000,00.

11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

| | Έξοδα λογισμικού (software) |
|--|--------------------------------|
| Κόστος κτήσεως την 1η Ιανουαρίου 2014 | 3.495,00 |
| Προσθήκες την 31η Δεκεμβρίου 2014 | -- |
| Προσθήκες την 31η Δεκεμβρίου 2015 | 3.495,00 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις την 1η Ιανουαρίου 2014 | 3.267,33 |
| Αποσβέσεις χρήσεως την 31η Δεκεμβρίου 2014 | 227,67 |
| Αποσβέσεις χρήσεως την 31η Δεκεμβρίου 2015 | 3.495,00 |
| Αναπόσβεστη αξία την 31η Δεκεμβρίου 2014 | 0,00 |
| την 31η Δεκεμβρίου 2015 | 0,00 |

12. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας αποτελείται από συμμετοχές στις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank, Ιονική Ξενοδοχειακή και Alpha Αστικά Ακίνητα.

Στην χρήση 2014, η αποτίμηση της συμμετοχής στην Ιονική Ξενοδοχειακή, έγινε με βάση μελέτη αποτίμησης που διενεργήθηκε με την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), σύμφωνα με την οποία η εκτιμώμενη εύλογη αξία της συμμετοχής ανέρχεται σε ευρώ 2.156.247,86. Η χρηματιστηριακή αξία της ανωτέρω συμμετοχής την 31.12.2014 η οποία ανήλθε σε ευρώ 1.822.164,25, θεωρήθηκε μη αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας, λόγω του πολύ χαμηλού όγκου συναλλαγών και του εξαιρετικά χαμηλού ποσοστού που κατέχει το ευρύ επενδυτικό κοινό (

free float). Η απομείωση που προέκυψε με την ανωτέρω μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ρών ποσού ευρώ 658.681,74, επιβάρυνε ισόποσα τα αποτελέσματα της χρήσεως 2014.

Ομοίως στην χρήση 2015 η εταιρία πραγματοποίησε έλεγχο απομείωσης της ανωτέρω επένδυσης αποτιμώντας την με την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ρών (DCF) σύμφωνα με την οποία η εκτιμώμενη εύλογη αξία της συμμετοχής παραμένει αμετάβλητη. Η χρηματιστηριακή αξία την 31.12.2015 διαμορφώθηκε σε € 1.417.518,12 η οποία θεωρήθηκε μη αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας λόγω του χαμηλού όγκου συναλλαγών και του εξαιρετικά χαμηλού ποσοστού που κατέχει το ευρύ επενδυτικό κοινό (free float).

Η αποτίμηση της Alpha Αστικά Ακίνητα, έγινε στην χρηματιστηριακή της αξία.

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρίας στην κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση έχει ως κατωτέρω:

31.12.2015

| Συμμετοχές σε εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank | % Συμμετοχής | Αξία κτήσεως | Εύλογη Αξία | Αποθεματικό |
|--|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Alpha Αστικά Ακίνητα | 1,70% | 1.477.980,00 | 1.130.500,00 | (347.480,00) |
| Ιονική Ξενοδοχειακή Α.Ε. | 1,87% | 2.156.247,86 | 2.156.247,86 | -- |
| Σύνολο | | 3.634.227,86 | 3.286.747,86 | (347.480,00) |

31.12.2014

| Συμμετοχές σε εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank | % Συμμετοχής | Αξία κτήσεως | Εύλογη Αξία | Αποθεματικό |
|--|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Alpha Αστικά Ακίνητα | 1,70% | 1.477.980,00 | 966.280,00 | (511.700,00) |
| Ιονική Ξενοδοχειακή Α.Ε. | 1,87% | 2.156.247,86 | 2.156.247,86 | -- |
| Σύνολο | | 3.634.227,86 | 3.122.527,86 | (511.700,00) |

13. Απαιτήσεις από πελάτες

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--------------------|------------|------------------|
| Πελάτες εσωτερικού | -- | 72.519,97 |
| Σύνολο | -- | 72.519,97 |

14. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις ανέρχονται την 31.12.2015 στο ποσό των Ευρώ 10.401,52 ενώ την 31.12.2014 σε Ευρώ 10.401,52.

15. Ταμείο και διαθέσιμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας είναι κατατεθειμένα στην ALPHA BANK και αναλύονται ως εξής:

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Ταμείο | 16,02 | 82,47 |
| Καταθέσεις σε όψεως και προθεσμίας | 2.315.362,37 | 1.571.640,77 |

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων | 950,00 | 1.014,00 |
| | <u>2.316.328,39</u> | <u>1.572.737,24</u> |

Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρίας είναι σε ευρώ. Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η ALPHA BANK κατατάσσεται ως CCC- σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης FITCH.

Καθαρή θέση και υποχρεώσεις

16. Καθαρή θέση

➤ Μετοχικό κεφάλαιο

Στην χρήση 2014 με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 30/6/2014, έγινε αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου κατά Ευρώ 102.080,00, με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού του αρθ.72 του Ν. 4172/2013 ποσού Ευρώ 8.798,03 και υπολοίπου εις νέον ποσού Ευρώ 93.281,97. Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, ανέρχεται σε Ευρώ 11.267.080,00 διαιρούμενο σε 319.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 35,32 εκάστη.

Η ALPHA BANK κατέχει το σύνολο των μετοχών (100%) της εταιρίας.

➤ Αποθεματικά

ι. Τακτικό αποθεματικό

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| Υπόλοιπο την 1 ^η Ιανουαρίου | 157.470,00 | 135.970,00 |
| Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης | 100,00 | 21.500,00 |
| Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου | 157.570,00 | 157.470,00 |

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Το Διοικητικό συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, από τα κέρδη της χρήσεως ποσού ευρώ **16.200,00**.

ii. Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων

Τα αποθεματικά εύλογης αξίας αναλύονται κατωτέρω:

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|---------------------|---------------------|
| Διαφορά αποτίμησης χρεογράφων διαθεσίμων προς πώληση | (347.480,00) | (511.700,00) |
| Αναβαλλόμενη φορολογία | 100.769,20 | 133.042,00 |
| | <u>(246.710,80)</u> | <u>(378.658,00)</u> |

Η μεταβολή του αποθεματικού εύλογης αξίας έχει ως εξής:

| | 2015 | 2014 |
|--|------|------|
|--|------|------|

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου | (378.658,00) | (501.107,54) |
| Κέρδη / Ζημίες που οφείλονται σε μεταβολή εύλογης αξίας | 164.220,00 | (493.209,39) |
| Μεταφορά στα αποτελέσματα λόγω απομείωσης | -- | 658.681,74 |
| Αναβαλλόμενη φορολογία | (32.272,80) | (43.022,81) |
| Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου | <u>(246.710,80)</u> | <u>(378.658,00)</u> |

Με την δημοσίευση του ν.4172/2013 «Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν.4046/2012, του ν.4093/2012 και του ν.4127/2013 και άλλες διατάξεις» και αρχής γενομένης από την χρήση 2014, η υπεραξία που προκύπτει από τη μεταβίβαση μετοχών σε εταιρίες εισηγμένες ή μη σε χρηματιστηριακή αγορά, ομολόγων και παραγώγων χρηματοοικονομικών προϊόντων, φορολογείται με τις γενικές διατάξεις με συντελεστή σήμερα 29%.

Ως εκ τούτου η Εταιρία, στα πλαίσια υπολογισμού της αναβαλλόμενης φορολογίας προέβη σε έλεγχο της αποτίμησης και της απομείωσης των "Διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων", και επί της διαφοράς της φορολογικής από τη λογιστική βάση αυτών, υπολόγισε αναβαλλόμενο φόρο επί του υπολοίπου του "Αποθεματικού αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων".

➤ Λοιπά αποθεματικά

Αφορούσαν αφορολόγητα αποθεματικά τα οποία προέρχονταν από αφορολόγητα κέρδη Ν.2238/1994 για εφάπαξ καταβολή φόρου εισοδήματος προηγούμενων ετών, (αρθ.72 ν. 4172/2013 σημείωση 6).

Στην χρήση 2014 μετά την φορολόγηση τους με 19% κεφαλαιοποιήθηκαν.

➤ Αποτελέσματα εις νέο

Στην χρήση 2015 προέκυψαν κέρδη προ φόρου Ευρώ 454.589,51 τα οποία μετά την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος και των αναβαλλόμενων φόρων διαμορφώνεται σε κέρδη χρήσεως Ευρώ 323.154,15.

Με την προσθήκη του υπολοίπου κερδών της προηγούμενης χρήσεως Ευρώ 1.796.864,11 και την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού χρήσεως 2014, Ευρώ 100.00, τα αποτελέσματα σε νέο ανέρχονται σε Ευρώ 2.119.918,26.

➤ 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. Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων να μην δοθεί μέρισμα στον Μέτοχο για την χρήση 2015 (στην χρήση 2014 επίσης δεν δόθηκε μέρισμα).

17. Λοιπές υποχρεώσεις

| | <u>31.12.2015</u> | <u>31.12.2014</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Υποχρεώσεις προς προμηθευτές | <u>38.395,33</u> | <u>5.292,00</u> |

| | | |
|--------|------------------|-----------------|
| Σύνολο | <u>38.395,33</u> | <u>5.292,00</u> |
|--------|------------------|-----------------|

18. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους

Το υπόλοιπο αναλύεται ως εξής:

| | <u>31.12.2015</u> | <u>31.12.2014</u> |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Τρέχων φόρος εισοδήματος | 116.245,41 | 151.386,90 |
| Προκαταβλημένοι φόροι | (160.563,27) | (162.482,83) |
| Παρακρατούμενοι φόροι-τέλη | 36.386,05 | 40.992,29 |
| Ε.Ν.Φ.Ι.Α. πληρωτέος | 41.499,55 | -- |
| Σύνολο | <u>33.567,74</u> | <u>29.896,36</u> |

Ο λογαριασμός «Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους» της χρήσεως 2014 έχει αναμορφωθεί με την μεταφορά απαίτησης ποσού Ευρώ 10.401,52 στον λογαριασμό «Λοιπές απαιτήσεις» διότι αφορά απαίτηση επιστροφής από το Ελληνικό Δημόσιο ΕΕΤΗΔΕ 2011 και δεν συμψηφίζεται με φόρο εισοδήματος.

Ο φόρος εισοδήματος και οι λοιποί φόροι αποδίδονται εντός των προθεσμιών, που ορίζουν οι σχετικές φορολογικές διατάξεις.

Πρόσθετες πληροφορίες

19. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος, που αναλαμβάνει η Εταιρία, απορρέει κυρίως από την πιθανότητα μη εισπράξεως των απαιτήσεων από μισθωτές του ακινήτου. Η Εταιρία εξετάζει συνεχώς τη δυνατότητα των μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

Ανάλυση ανά βαθμίδα πιστωτικού κινδύνου

31.12.2015

| | Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων | Σύνολο |
|---------------|--------------------------------------|---------------------|
| CCC- | 2.316.312,37 | 5.603.060,23 |
| Σύνολο | 2.316.312,37 | 5.603.060,23 |

1.12.2014

| | Απαιτήσεις κατά πιστωτικών | Σύνολο |
|--|----------------------------|--------|
| | | |

| | | |
|--------|--------------|--------------|
| | ιδρυμάτων | |
| B- | 1.572.654,77 | 4.695.182,63 |
| Σύνολο | 1.572.654,77 | 4.695.182,63 |

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη σημείωση 1.3 το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών και αναφοράς της Εταιρίας είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρία την 31.12.2015 δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις και συνεπώς δεν υφίσταται επιτοκιακός κίνδυνος.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρίας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας.

20. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Τα ποσά που περιέχονται στο συνημμένο Ισολογισμό για τα διαθέσιμα, τις λοιπές απαιτήσεις, τις υποχρεώσεις φόρου εισοδήματος, και τις λοιπές υποχρεώσεις προσεγγίζουν τις αντίστοιχες εύλογες αξίες λόγω της βραχυπρόθεσμης λήξης τους.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων που είναι διαθέσιμα για πώληση, απεικονίζονται στο συνημμένο Ισολογισμό και τις αντίστοιχες σημειώσεις.

- Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία

Τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία αποτιμώνται ή γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται στα ακόλουθα τρία επίπεδα ανάλογα με τη χαμηλότερη πηγή πληροφόρησης που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους:

- Επίπεδου 1: τιμές (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς για αντίστοιχα στοιχεία απαιτήσεων και υποχρεώσεων
- Επίπεδου 2: άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμα (observable) δεδομένα
- Επίπεδου 3: προκύπτουν από μη παρατηρήσιμα δεδομένα που χρησιμοποιούνται σε τεχνικές αποτίμησης

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

και 2. Στην περίπτωση που αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 3, η διαφορά κατά την αρχική αναγνώριση δεν καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα, δύναται δε να αναγνωρισθεί μεταγενέστερα στο βαθμό που η αποτίμηση του μέσου βασιστεί σε παρατηρήσιμες τιμές και λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τη φύση του όσο και τη διάσταση του χρόνου.

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

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

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

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

Ειδικότερα επισημαίνονται τα εξής:

- Η εύλογη αξία μη εισηγμένων μετοχών καθώς και μετοχών που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά προσδιορίζεται με βάση τις προβλέψεις της Εταιρίας όσον αφορά στη μελλοντική κερδοφορία του εκδότη, αφού ληφθεί υπόψη και ο αναμενόμενος βαθμός ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του (growth rate) καθώς και ο μεσοσταθμικός συντελεστής κεφαλαιακής απόδοσης ο οποίος χρησιμοποιείται ως επιτόκιο προεξόφλησης. Δεδομένου ότι όλες οι ανωτέρω παράμετροι είναι κατά κύριο λόγο μη παρατηρήσιμες, η αποτίμηση των εν λόγω μετοχών κατατάσσεται στο επίπεδο 3.
- Στο επίπεδο 3 περιλαμβάνονται, επίσης, χρεωστικοί τίτλοι των οποίων η αγορά θεωρείται μη ενεργός λόγω έλλειψης ρευστότητας π.χ. σε περίπτωση που ο εκδότης έχει τεθεί σε καθεστώς εκκαθάρισης. Στις περιπτώσεις αυτές οι αναμενόμενες ροές από τους χρεωστικούς τίτλους προσδιορίζονται από την Εταιρία με βάση την εκτιμώμενη εισπραξιμότητά τους.
- Στο επίπεδο 3 περιλαμβάνονται παράγωγα των οποίων οι αναμενόμενες ροές προσδιορίζονται από την Εταιρία διότι η αξία τους εξαρτάται από περισσότερες υποκείμενες μεταβλητές των οποίων η συσχέτιση πρέπει να προσδιοριστεί.
- Δεν υπάρχει μεταφορά μεταξύ των επιπέδων 1 και 2 εντός της χρήσης.

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

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

| 31.12.2015 | | | | | |
|------------|---------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|--------------------------------|
| | Παράγωγα μέσα ενεργητικού | Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου | Αξιόγραφα χαρτοφυλακίου διαθεσίμων προς πώληση | Παράγωγα μέσα υποχρεώσεων | Ομόλογα κυμαινόμενου επιτοκίου |
| Επίπεδο 1 | -- | -- | 1.130.500,00 | -- | -- |
| Επίπεδο 2 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Επίπεδο 3 | -- | -- | 2.156.247,86 | -- | -- |
| Σύνολο | -- | -- | 3.286.747,86 | -- | -- |

| 31.12.2014 | | | | | |
|------------|---------------------------|-----------------------------------|--|---------------------------|--------------------------------|
| | Παράγωγα μέσα ενεργητικού | Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου | Αξιόγραφα χαρτοφυλακίου διαθεσίμων προς πώληση | Παράγωγα μέσα υποχρεώσεων | Ομόλογα κυμαινόμενου επιτοκίου |
| Επίπεδο 1 | -- | -- | 966.280,00 | -- | -- |
| Επίπεδο 2 | -- | -- | -- | -- | -- |
| Επίπεδο 3 | -- | -- | 2.156.247,86 | -- | -- |
| Σύνολο | -- | -- | 3.122.527,86 | -- | -- |

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

| | Αξιόγραφα χαρτοφυλακίου διαθεσίμων προς πώληση |
|---|--|
| Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2014 | -- |
| Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων | -- |
| Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση | -- |
| Αγορές / Εκδόσεις | -- |
| Πωλήσεις / Εξοφλήσεις / Διακανονισμοί | -- |
| Μεταφορές στο επίπεδο 3 από το επίπεδο 1 | 2.156.247,86 |
| Μεταφορές στο επίπεδο 3 από το επίπεδο 2 | -- |
| Μεταφορές εκτός επιπέδου 3 | -- |
| Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2014 | 2.156.247,86 |

| | Αξιόγραφα χαρτοφυλακίου διαθεσίμων προς πώληση |
|---|---|
| Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2015 | 2.156.247,86 |
| Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων | -- |
| Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση | -- |
| Αγορές / Εκδόσεις | -- |
| Πωλήσεις / Εξοφλήσεις / Διακανονισμοί | -- |
| Μεταφορές στο επίπεδο 3 από το επίπεδο 1 | -- |
| Μεταφορές στο επίπεδο 3 από το επίπεδο 2 | -- |
| Μεταφορές εκτός επιπέδου 3 | -- |
| Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2015 | 2.156.247,86 |

21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρία είναι ελεγχόμενη από την μητρική ALPHA BANK A.E. που είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της.

Οι συναλλαγές που αφορούν πωλήσεις και αγορές προς και από τα συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου καθώς και οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις, έχουν ως ακολούθως:

| | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως | |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Έσοδα | | |
| Ενοίκια | 79.510,20 | 79.510,20 |
| Τόκοι καταθέσεων και προθεσμίας | 29.736,03 | 25.799,22 |
| Σύνολο Εσόδων | 109.246,23 | 105.309,42 |
| Έξοδα | | |
| Έξοδα τραπεζών | 183,00 | 250,50 |
| Παροχή υπηρεσιών | 7.092,40 | 10.169,08 |
| Ενοίκια | 317,28 | 306,66 |
| Διαφορά υποτίμησης συμμετοχών | -- | 658.681,74 |
| Σύνολο Εξόδων | 7.592,68 | 669.407,98 |
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Απαιτήσεις | 2.316.312,37 | 1.572.654,77 |
| Υποχρεώσεις | -- | -- |

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς και απαλείφονται κατά την σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της Alpha Bank.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με μέλη της Γενικής Διευθύνσεως και του Διοικητικού Συμβουλίου, επίσης δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών.

22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσειςα) Νομικά θέματα

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές κατά της Εταιρίας.

β) Φορολογικά

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 7, οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας έως και την χρήση 2009.

γ) Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Η Εταιρία σαν μισθωτής

Η Εταιρία έχει υπογράψει ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως, για το ακίνητο όπου στεγάζεται η επιχειρηματική της δραστηριότητα, με την μητρική της Alpha Bank λήξεως την 31η Μαρτίου 2017. Τα ελάχιστα μισθώματα βάσει της σύμβασης αυτής αναλύονται ως ακολούθως:

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Εντός ενός έτους | 317,28 | 317,28 |
| Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη | 79,32 | 396,60 |
| Σύνολο | 396,60 | 713,88 |

23. Αμοιβές εκλεγμένων ανεξάρτητων ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Κατά τη χρήση 2015, οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή «Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.Ο.Ε.», αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν.4308/2014.

| | Από 1 ^η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------------------|-----------------|
| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
| Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού | 4.000,00 | 4.300,00 |
| Για τον υποχρεωτικό έλεγχο οικονομικών καταστάσεων | 3.000,00 | 4.300,00 |
| Σύνολο | 7.000,00 | 8.600,00 |

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2015 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης(Δ.Π.Χ.Π.)

Αθήναι 25 Μαΐου 2016

Ο Πρόεδρος
του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Υπεύθυνος Οικονομικών
Υπηρεσιών

Θεμιστοκλής Ι. Κορκόντζελος
Α.Δ.Τ. ΑΒ 336453

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Λουκάς Ε. Βουδούρης
Α.Δ.Τ. ΑΒ 643414
Αρ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/8079

Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις που αποτελούνται από σαράντα μία (41) σελίδες, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου μας με 27 Μαΐου 2016.

Αθήνα, 27 Μαΐου 2016

Βασίλειος Ρητάς

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14541



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΧΡΗΣΕΩΣ 2015

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ

ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΑΘΗΝΑΙ

ΜΑΙΟΣ 2016

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

| | |
|---|---|
| ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ | 3 |
| 1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρίας | 3 |
| 2. Οικονομική θέση της Εταιρίας | 3 |
| 3. Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό | 4 |
| 4. Κυκλοφορούν Ενεργητικό | 6 |
| 5. Καθαρή Θέση - διάθεση κερδών..... | 6 |
| 6. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 6 |
| 7. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις..... | 6 |
| 8. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας, κίνδυνοι | 7 |
| 9. Διαθέσιμο συνάλλαγμα..... | 7 |
| 10. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από την λήξη της χρήσεως μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας εκθέσεως. | 7 |

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΧΡΗΣΕΩΣ 2015

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

(Από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2015)

Κύριοι Μέτοχοι

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 1/1-31/12/2015 της εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις.

1. Εξέλιξη των εργασιών της Εταιρίας

Κατά την χρήση 2015 η εταιρία συνέχισε με θετικό ρυθμό την δραστηριότητα της που είναι η διαχείριση με εκμίσθωση του ακινήτου της που βρίσκεται στην οδό Μιχαλακοπούλου 48.

Τα συμβόλαια εκμίσθωσης του ακινήτου υλοποιήθηκαν ομαλά και τα ενοίκια εισπράττονται κανονικά.

Η Εταιρία από την χρήση 2005 τηρεί τα λογιστικά της βιβλία και συντάσσει τις οικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Το σύνολο των εσόδων της 23ης εταιρικής χρήσης (1/1-31/12/2015) ανήλθε στο ποσό των Ευρώ 1.040.465,55 ήτοι (έσοδα από ενοίκια Ευρώ 1.010.726,49 και έσοδα κεφαλαίων Ευρώ 29.739,06), έναντι του ποσού των Ευρώ 1.164.477,94 της προηγούμενης χρήσης. Τα αποτελέσματα χρήσεως μετά από φόρους της Εταιρίας ανήλθαν σε κέρδη Ευρώ 323.154,15, έναντι κερδών Ευρώ 261,94 της προηγούμενης χρήσης.

2. Οικονομική θέση της Εταιρίας

Η Οικονομική κατάσταση της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2015 κρίνεται ικανοποιητική, η συνοπτική εικόνα της εξέλιξης των οικονομικών της μεγεθών έχει ως κατωτέρω:

➤ **Βασικά μεγέθη**

| | <u>31.12.2015</u> | <u>31.12.2014</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | 20.973.176,58 | 21.152.371,70 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | 2.326.729,91 | 1.655.658,73 |
| Ενεργητικό | <u>23.299.906,49</u> | <u>22.808.030,43</u> |
| Καθαρή θέση | 23.227.943,42 | 22.772.842,07 |
| Υποχρεώσεις | 71.963,07 | 35.188,36 |
| Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων | <u>23.299.906,49</u> | <u>22.808.030,43</u> |
| | | |
| Σύνολο εσόδων | 1.040.465,55 | 1.164.477,94 |
| Σύνολο εξόδων | (589.635,38) | (1.163.977,98) |
| Κέρδη χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος | <u>450.830,17</u> | <u>499,96</u> |
| Φόρος εισοδήματος | (127.676,02) | (238,02) |
| Καθαρά κέρδη μετά από το φόρο εισοδήματος | <u>323.154,15</u> | <u>261,94</u> |

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τη διάταξη του άρθρου 44α του κωδ. Ν. 2190/1920, μετά από συζήτηση αποφάσισε να προτείνει προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, την διανομή των καθαρών κερδών χρήσεως (μετά το φόρο) ως κατωτέρω:

| | |
|---|----------------------------|
| | <u>2015</u> |
| Υπόλοιπο αποτελεσμάτων χρήσεως μετά από φόρους ΠΛΕΟΝ: | 323.154,15 |
| Υπόλοιπο κερδών προηγούμενων χρήσεων | 1.796.764,11 |
| Κέρδη προς Διάθεση | <u>2.119.918,26</u> |
| Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΕΧΕΙ ΩΣ ΕΞΗΣ: | |
| Τακτικό Αποθεματικό | 16.200,00 |
| Μέρισμα χρήσεως | -- |
| Υπόλοιπο κερδών εις νέον | <u>2.103.718,26</u> |

3. Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό

Ι) Πάγιο Ενεργητικό

ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΩΣ 31/12/2015

| ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ | ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΕΩΣ 31/12/2015 | ΑΠΟΣ/ΘΕΝΤΑ ΕΩΣ 31/12/2014 | ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ ΧΡΗΣΕΩΣ | ΑΠΟΣΒΕΣΘΕΝΤΑ ΕΩΣ 31/12/2015 | ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2015 |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Οικόπεδα και κτήρια προς εκμετάλλευση | 21.435.888,67 | 3.667.929,83 | 302.334,71 | 3.970.264,54 | 17.465.624,13 |
| Μηχανήματα | 57.587,32 | 42.894,97 | 1.017,43 | 43.912,40 | 13.674,92 |
| Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός | 2.093,11 | 2.093,08 | -- | 2.093,08 | 0,03 |
| Άυλα πάγια στοιχεία | 3.495,00 | 3.495,00 | -- | 3.495,00 | -- |
| ΣΥΝΟΛΟ | 21.499.064,10 | 3.716.412,88 | 303.352,14 | 4.019.765,02 | 17.479.299,08 |

Προς πληρέστερη ενημέρωση για το κτήριο θέτομε υπόψη σας και τα εξής στοιχεία:

Το κτήριο το οποίο εκμισθώνει η Εταιρία, βρίσκεται στην οδό Μιχαλακοπούλου αριθ. 48 και έχει οικοδομηθεί επί οικοπέδου επιφανείας μέτρων τετραγωνικών 1.881,61 και περιήλθε σ' αυτή δυνάμει του υπ' αριθμόν 37379/10-7-1992 αγοραπωλητηρίου συμβολαίου.

Το οικόπεδο είχε αξία κτήσεως ευρώ 523.870,87 η οποία αναπροσαρμόσθηκε:

1) Την 31/12/2000 με βάση τις διατάξεις των άρθρων 20-27 του Ν.2065/92, κατά Ευρώ 209.548,35 και 2) την 31/12/2003 στην εύλογη αξία κατά Ευρώ 10.735.900,78, δυνατότητα που παρέχεται από τον Ν. 3229/2004.

Έτσι η τελική αξία του οικοπέδου την 31/12/2013 διαμορφώθηκε σε Ευρώ 11.469.320,00.

Το ακίνητο έχει οικοδομηθεί δυνάμει της υπ' αριθμόν 357/92 αδείας οικοδομής την οποία εξέδωσε η Πολεοδομία Αθηνών στις 14/4/1992 όπως ισχύει μετά την 653/96 αναθεώρηση, που έγινε στις 27/6/1996. Η οικοδομή έχει εμβαδό συνολικώς μέτρων τετραγωνικών 15.077 και αποτελείται από πέντε υπόγειο, ισόγειο, επτά ορόφους και δώμα.

Η αποπεράτωση του κτηρίου έγινε τον Οκτώβριο 2002.

Το συνολικό κόστος κατασκευής του κτηρίου ανήλθε σε ευρώ 9.885.299,70. Την 31/12/2003 έγινε αναπροσαρμογή της αξίας του στην εύλογη αξία και προέκυψε υπεραξία ευρώ 34.417,76 (Ν.3229/2004). Η τελική αξία του κτηρίου μετά τις προσθήκες διαμορφώθηκε την 31/12/2015 σε Ευρώ 9.966.568,67.

Από 1/11/2002 άρχισε η μίσθωση του κτηρίου στην ALPHA ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ (σήμερα AXA ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ), σύμφωνα με ιδιωτικό συμφωνητικό μίσθωσης από 16/12/02 στην οποία εκμισθώθηκαν συνολικά 3.819,60 μ² εκ της ανωδομής και του Ισογείου ως και 20 θέσεις parking στο Β υπόγειο, το μηνιαίο μίσθωμα την 01.12.2014 διαμορφώθηκε σε 70.000,00.

Από 2/6/2004 εκμισθώθηκαν στην ABC FACTORS, θυγατρική εταιρία του Ομίλου, 1.316,50 μ² της ανωδομής και έξι (6) θέσεις σταθμεύσεως αυτοκινήτων στο Β υπόγειο, με μηνιαίο μίσθωμα την 31/12/2012 Ευρώ 6.625,85.

Οι υπόγειοι χώροι εκμισθώνονται στην εταιρία «CITIZEN ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Α.Ε.» με το από 23/12/2013 συμφωνητικό μίσθωσης, με μηνιαίο μίσθωμα από 1/3/2015 Ευρώ 7.239,39.

II) Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας αποτελείται από συμμετοχές στις θυγατρικές εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank, Ιονική Ξενοδοχειακή και Alpha Αστικά Ακίνητα.

Στην χρήση 2014, η αποτίμηση της συμμετοχής στην Ιονική Ξενοδοχειακή, έγινε με βάση μελέτη αποτίμησης που διενεργήθηκε με την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF), σύμφωνα με την οποία η εκτιμώμενη εύλογη αξία της συμμετοχής ανέρχεται σε ευρώ 2.156.247,86. Η χρηματιστηριακή αξία της ανωτέρω συμμετοχής την 31.12.2014 η οποία ανήλθε σε ευρώ 1.822.164,25, θεωρήθηκε μη αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας, λόγω του πολύ χαμηλού όγκου συναλλαγών και του εξαιρετικά χαμηλού ποσοστού που κατέχει το ευρύ επενδυτικό κοινό (free float). Η απομείωση που προέκυψε με την ανωτέρω μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών ποσού ευρώ 658.681,74, επιβάρυνε ισόποσα τα αποτελέσματα της χρήσεως 2014.

Ομοίως στην χρήση 2015 η εταιρία πραγματοποίησε έλεγχο απομείωσης της ανωτέρω επένδυσης αποτιμώντας την με την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών (DCF) σύμφωνα με την οποία η εκτιμώμενη εύλογη αξία της συμμετοχής παραμένει αμετάβλητη. Η χρηματιστηριακή αξία την 31.12.2015 διαμορφώθηκε σε € 1.417.518,12 η οποία θεωρήθηκε μη αντιπροσωπευτική της εύλογης αξίας λόγω του χαμηλού όγκου συναλλαγών και του εξαιρετικά χαμηλού ποσοστού που κατέχει το ευρύ επενδυτικό κοινό (free float).

Η Εταιρία δεν προέβη σε απομείωση της συμμετοχής της στην Alpha Αστικά Ακίνητα, κρίνοντας ότι η πτώση της τιμής δεν θεωρείται παρατεταμένη (πέραν του ενός έτους).

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρίας στην κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση έχει ως κατωτέρω:

31.12.2015

| Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (Μετοχές) | Ποσοστό | Αξία κτήσεως | Εύλογη Αξία | Αποθεματικό |
|---|---------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ | 1,70% | 1.477.980,00 | 1.130.500,00 | (347.480,00) |
| ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ | 1,87% | 2.156.247,86 | 2.156.247,86 | -- |
| Σύνολο | | 3.634.227,86 | 3.286.747,86 | (347.480,00) |

31.12.2014

| Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (Μετοχές) | Ποσοστό | Αξία κτήσεως | Εύλογη Αξία | Αποθεματικό |
|---|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ | 1,70% | 1.477.980,00 | 966.280,00 | (511.700,00) |
| ΙΟΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ | 1,87% | 2.156.247,86 | 2.156.247,86 | -- |
| Σύνολο | Ποσοστό | 3.634.227,86 | 3.122.527,86 | (511.700,00) |

4. Κυκλοφορούν Ενεργητικό

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|---------------------|---------------------|
| Απαιτήσεις από πελάτες | -- | 72.519,97 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 10.401,52 | 10.401,52 |
| Ταμείο και καταθέσεις όψεως και προθεσμίας | 2.316.328,39 | 1.572.737,24 |
| Σύνολο κυκλοφορόντος ενεργητικού | 2.326.729,91 | 1.655.658,73 |

5. Καθαρή Θέση - διάθεση κερδών

Το σύνολο της Καθαρά θέσεως την 31.12.2015 ανέρχεται σε ευρώ 23.227.943,42 έναντι Ευρώ 22.772.842,07 την 31.12.2014.

Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 30.6.2014 έγινε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά Ευρώ 102.080,00 με κεφαλαιοποίηση αποθεματικού του αρθ. 72 του Ν. 4172/2013 ποσού Ευρώ 8.798,03 και υπολοίπου εις νέον ποσού Ευρώ 93.281,97. Στην χρήση 2015 προέκυψε κέρδος μετά από φόρους ποσού Ευρώ 323.154,15, συνεπώς το υπόλοιπο εις νέον και η καθαρά θέση διαμορφώνονται ως κατωτέρω:

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|--|----------------------|----------------------|
| Μετοχικό κεφάλαιο | 11.267.080,00 | 11.267.080,00 |
| Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο | 9.930.085,96 | 9.930.085,96 |
| Αποθεματικά | (89.140,80) | (221.188,00) |
| Υπόλοιπο εις νέον | 2.119.918,26 | 1.796.864,11 |
| Σύνολο καθαρής θέσεως | 23.227.943,42 | 22.772.842,07 |

6. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

7. Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ποσού Ευρώ 71.963,07 εξοφλούνται ομαλά στην επόμενη χρήση.

Η Εταιρία έχει περαιώσει φορολογικά τις χρήσεις 2007, 2008 και 2009 με βάση τον Ν. 3888/2010, ενώ παραμένει ανέλεγκτη η χρήση 2010. Για τη χρήση αυτή οι φορολογικές της υποχρεώσεις δεν έχουν καταστεί οριστικές.

Για τις χρήσεις 2011,2012, 2013,και 2014 με βάση την παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994, χορηγήθηκε φορολογικό πιστοποιητικό στην εταιρεία από τον Νόμιμο Ελεγκτή που έλεγξε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της. Φορολογικό πιστοποιητικό από τον Νόμιμο Ελεγκτή θα λάβει και για τη χρήση 2015.

8. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρίας, κίνδυνοι

Η εταιρία προβλέπεται να συνεχίσει να εκμισθώνει το ακίνητό της σύμφωνα με τα συναφθέντα ιδιωτικά συμφωνητικά μισθώσεων και να επενδύει τα διαθέσιμα της.

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

α) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος, που αναλαμβάνει η Εταιρία, απορρέει κυρίως από την πιθανότητα μη εισπράξεως των διαθεσίμων προς πώληση χρεογράφων κατά την εξόφλησή τους και των λοιπών απαιτήσεων κυρίως από πελάτες. Η Εταιρία εξετάζει συνεχώς τη δυνατότητα των μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών και αναφοράς της Εταιρίας είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν έχει επιτοκιακό κίνδυνο

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με την δυνατότητα της Εταιρίας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις, όταν αυτές γίνουν απαιτητές.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

Η εταιρία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας.

9. Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της εταιρίας είναι το Ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα δεν υπάρχουν.

10. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από την λήξη της χρήσεως μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας εκθέσεως.

Από τη λήξη της κλειομένης χρήσεως του 2015 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσης εκθέσεως δεν συνέβησαν άλλα σημαντικά γεγονότα που θα έπρεπε να αναφερθούν και η όλη πορεία των εργασιών της εταιρίας είναι ομαλή.

Αθήναι 25 Μαΐου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου που αποτελείται από οκτώ (8) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία 27 Μαΐου 2016.

Αθήνα, 27 Μαΐου 2016

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Α. Ρήτας
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 14541



Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ
από 1 Ιανουαρίου 2015 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2015**

(Δημοσιεύματα βάσει του κ. ν. 2190/20, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν επίσημες οικονομικές καταστάσεις, κατά το Δ.Π.Χ.Π.)
(Ποσά εκφρασμένα σε Ευρώ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, αποσκοπούν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε. Σηματοδοτεί σημαντικές στον αναγνώστη, πριν εστιάσει σε οποιαδήποτε ειδική ενδεικτική επίδοση ή άλλη αναφορά με την Εταιρία, το αναφέρει στην διεύθυνση του δικτύου της Εταιρίας, όπου αναγράφονται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΣ

Διεύθυνση Έδρας Εταιρίας: Ακαρόρος Αθηνών 77, 10447 Αθήνα
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών: 26025/01/Β/92/612(00)
Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου: 3988801000
Αρμόδια εποπτική αρχή: Γενική Διεύθυνση Αναπλήρωσης
Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας: <http://oceanos.alpha.gr>
Ημερομηνία εγκρίσεως από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων: 25 Μαΐου 2015
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής: Βασίλειος Ρηγάτος Α.Μ. ΣΟΕΛ 14541
Ελεγκτική Εταιρία: Συστηράζομενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.Ο.Ε.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών: Με σύμφωνη γνώμη

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Οικονομολόγος Ι. Κορκοντζέλος, Πρόεδρος
Γεώργιος Ε. Πολυκλής, Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Μαρίνα Α. Αρτυμίου, Μέλος
Αθανάσιος Κ. Σαρράκος, Μέλος
Ηγάσιος Ρ. Χρισσανθόπουλος, Μέλος

| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ | | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΠΟΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ | | | |
|---|-----------------------|---|--|-----------------------|-----------------------|
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | 31.12.2015 | 31.12.2014 | Ανεπτυγμένες δραστηριότητες | 1.1-31.12.2015 | 1.1-31.12.2014 |
| Μη κυκλοφορούντα Ενεργητικά | 13.674,95 | 8.176,23 | Κέρδη προ φόρων | 454.589,51 | 499,96 |
| Υδροηλεκτρογόμιστα στοιχεία πάγια στοιχεία | 17.463.624,13 | 17.767.958,04 | Πόσων / μείων προσαρμογές για: | | |
| Επιπλοκάσες σε αθήματα | -- | -- | Αποθέσεις | 303.332,14 | 303.525,57 |
| Άλλα περιουσιακά στοιχεία | -- | -- | Προβλέψεις | -- | 658.681,74 |
| Αξιογράφα διαθέσιμα προς πώληση | 1.296.747,86 | 1.122.577,86 | Χρηματοοικονομικά (έσοδα) / Έξοδα | (33.315,40) | (25.548,72) |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές αποτήσεις | 207.129,64 | 253.708,22 | Μείωση (αύξηση) απαιτήσεων | 72.519,97 | (70.904,98) |
| Σύνολο μη κυκλοφορούντων Ενεργητικών | 20.973.176,58 | 21.152.371,70 | (Μείωση) αύξηση υποχρεώσεων | 65.620,04 | 34.609,86 |
| Κυκλοφορούντα Ενεργητικά | | | Καταβεβλημένοι φόροι | (142.215,02) | (228.681,76) |
| Αποθήκες από πελάτες | -- | 72.519,07 | Τόκοι χρεωστικοί | 720.366,24 | 671.931,42 |
| Αισιές απαιτήσεις | 10.401,52 | 10.401,52 | Σύνολο εισοσών / (εκροσών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α) | 672.366,24 | 672.366,24 |
| Ταμείο και διαθέσιμα | 2.316.328,72 | 1.372.737,22 | Επενδυτικές δραστηριότητες | | |
| Σύνολο Κυκλοφορούντων Ενεργητικών | 2.326.729,24 | 1.635.639,23 | Αγορά παγίων | (6.516,15) | -- |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | 23.299.906,49 | 22.808.010,43 | Τόκοι αποσπασθέντες | 29.739,06 | 26.107,44 |
| ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | Σύνολο εισοσών / (εκροσών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β) | 23.222,91 | 26.107,44 |
| ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ | | | Χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | |
| Μετοχικό Κεφάλαιο | 11.267.080,00 | 11.267.080,00 | Σύνολο εισοσών / (μείωση) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) | -- | -- |
| Δανειστικά από έκδοση μετατόμων υπέρ το όριο | 9.930.085,06 | 9.930.085,06 | Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ) | 743.591,15 | 698.038,61 |
| Αποθεματικά | (89.140,80) | (221.180,00) | Καθαρή θέση λήξεως χρήσεως (31.12.2015 και 31.12.2014 αντίστοιχα) | 1.572.737,24 | 874.698,62 |
| Αποτελέσματα εκ νέου | 2.119.919,26 | 1.786.954,11 | Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξεως χρήσεως | 2.316.328,72 | 1.572.737,24 |
| Σύνολο Καθαρής Θέσεως | 23.227.943,42 | 22.772.842,07 | | | |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΧΡΗΣΕΩΣ | 1.1-31.12.2015 | 1.1-31.12.2014 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | Καθαρή θέση ενδόχου χρήσεως (1.1.2015 και 1.1.2014 αντίστοιχα) | 22.772.842,07 | 22.650.130,59 |
| Αισιές υποχρεώσεις | 38.395,33 | 5.292,00 | Συνολικό αποτέλεσμα μετά το φόρο εισοδήματος | 455.101,35 | 122.711,48 |
| Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι | 33.567,74 | 29.896,36 | Καθαρή θέση λήξεως χρήσεως (31.12.2015 και 31.12.2014 αντίστοιχα) | 23.227.943,42 | 22.772.842,07 |
| Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | 71.963,07 | 35.188,36 | | | |
| Σύνολο Υποχρεώσεων | 71.963,07 | 35.188,36 | | | |
| ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ | 23.299.906,49 | 22.808.010,43 | | | |
| ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΟΣ ΧΡΗΣΕΩΣ | 1.1-31.12.2015 | 1.1-31.12.2014 | | | |
| Κύριος εργασιών | 1.010.726,49 | 1.138.679,72 | | | |
| Αποδόσεις | (303.332,14) | (303.525,57) | | | |
| Γραμμάτια ασφαλιστικής τροφογύφου | 0,00 | (658.681,74) | | | |
| Γενικά διοικητικά έξοδα | (286.100,24) | (201.520,17) | | | |
| Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων | 421.274,11 | (25.048,76) | | | |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) | 33.315,40 | 25.548,72 | | | |
| Καθαρά κέρδη / (ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος | 454.589,51 | 499,96 | | | |
| Φόρος εισοδήματος | (131.433,36) | (238,02) | | | |
| Καθαρά κέρδη / (ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος | 323.156,15 | 261,94 | | | |
| Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση: | | | | | |
| Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων | -- | -- | | | |
| Μεταβολή του αποδοτικού αποτελέσματος των διαθέσιμων προς πώληση αξιόγραμων | 164.220,00 | 165.472,35 | | | |
| Φόρος εισοδήματος | (32.272,80) | (43.022,81) | | | |
| | 131.947,20 | 122.449,54 | | | |
| Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων | -- | -- | | | |
| Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση | 131.947,20 | 122.449,54 | | | |
| Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος | 455.101,35 | 122.711,48 | | | |
| Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - Βασικά και προσαρμοσμένα (σε €) | 1,0150 | 0,0038 | | | |
| Προταξινομήσιμα μερίσματα ανά μετοχή | -- | -- | | | |

Αθήνα, 25 Μαΐου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΚΑΙ
ΑΙΤΟΥΡΓΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΑΧΗΣ Ι. ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ
Α.Δ.Τ. Α Β 336453

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Ε. ΠΟΡΜΕΝΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. Ε 400467

ΛΟΥΚΑΣ Ε. ΒΟΥΔΟΥΡΗΣ
Α.Δ.Τ. Α Β 643414 Α.Μ.Α.ΕΛΕΙΣ/Α/8079