



**ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

**ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ**

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΤΗΣ 31<sup>ΗΣ</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017**

**(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)**

**ΑΘΗΝΑΙ**

**ΙΟΥΝΙΟΣ 2018**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	4
<b>Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2017</b> .....	<b>8</b>
Κατάσταση αποτελεσμάτων .....	8
Ισολογισμός .....	8
Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος .....	9
Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσεως .....	9
Κατάσταση ταμειακών ροών .....	10
<b>Σημειώσεις επί των Οικονομικών καταστάσεων</b> .....	<b>11</b>
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	11
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές .....	11
2.1 Βάση παρουσίασης.....	11
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα .....	22
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα .....	22
2.4 Ενσώματα Πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) .....	22
2.5 Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	22
2.6 Άυλα στοιχεία ενεργητικού.....	23
2.7 Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων ενεργητικού.....	23
2.8 Φόρος εισοδήματος .....	23
2.9 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	24
2.10 Ταμείο και διαθέσιμα .....	24
2.11 Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους .....	24
2.12. Προβλέψεις .....	24
2.13 Δανειακές υποχρεώσεις.....	25
2.14 Λειτουργικές μισθώσεις.....	25
2.15 Έσοδα.....	25
2.16 Ορισμός συνδεμένων μερών .....	25
2.17 Συγκριτικά στοιχεία .....	25
2.18 Προσδιορισμός εύλογης αξίας .....	26
2.19 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας.....	26
3. Ανάλυση Λειτουργικών εξόδων.....	27
4. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα .....	28
5. Φόρος εισοδήματος.....	28
6. Κέρδη/(Ζημίες) ανά μετοχή .....	30
7. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	30
8. Λοιπές απαιτήσεις .....	31
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	31
10. Καθαρή θέση.....	32
11. Βραχυπρόθεσμα δάνεια.....	32
12. Λοιπές υποχρεώσεις.....	33

---

13.	Υποχρεώσεις για Φόρο εισοδήματος και Λοιπούς φόρους.....	33
14.	Διαχείριση Χρηματοοικονομικών κινδύνων.....	33
15.	Συναλλαγές με Συνδεδεμένες επιχειρήσεις.....	34
16.	Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	35
17.	Αμοιβές εκλεγμένων ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.....	35
18.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού .....	36

**Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή  
Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρίας  
«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

**Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων**

**Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον εταιρικό ισολογισμό της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017, τις εταιρικές καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών αποτελεσμάτων, μεταβολών καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Βάση γνώμης**

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

**Άλλες πληροφορίες**

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον

έλεγχου ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

#### **Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων**

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

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

#### **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει

ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

#### **Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ALPHA ΕΠΙΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 25 Ιουνίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

## Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2017

## Κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης

3η Εταιρική Χρήση (από 1 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017)

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	από 01.01.2017 έως 31.12.2017	από 01.01.2016 έως 31.12.2016
Κύκλος εργασιών		--	--
Κόστος πωλήσεων		--	--
<b>Μικτό αποτέλεσμα</b>		--	--
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	3	(50.777,00)	(7.992,72)
Λοιπά γενικά έξοδα	3	(175.507,46)	(66.036,89)
<b>Κέρδη/(Ζημίες) από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(226.284,46)</b>	<b>(74.029,61)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	4	(242.864,97)	(168.596,75)
Απομειώσεις ενσωμάτων παγίων	7	(2.321.543,88)	-
<b>Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων</b>		<b>(2.790.693,31)</b>	<b>(242.626,36)</b>
Φόρος εισοδήματος	5	-	-
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>(2.790.693,31)</b>	<b>(242.626,36)</b>
Καθαρά κέρδη(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (βασικά, προσαρμοσμένα σε €/μετοχή)	6	(10.870,90)	(1.010,94)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11 - 36) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Ισολογισμός της 31ης Δεκεμβρίου 2017

3η Εταιρική Χρήση (από 1 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017)

	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	6.200.000,00	8.521.543,88
		<b>6.200.000,00</b>	<b>8.521.543,88</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Λοιπές απαιτήσεις	8	2.487,95	2.291,89
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	207.078,18	1.399.541,96
		<b>209.566,13</b>	<b>1.401.833,85</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>6.409.566,13</b>	<b>9.923.377,73</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	34.000,00	24.000,00
Διαφορά υπέρ το άρτιο	10	1.290.000,00	
Αποτελέσματα εις νέον	10	(3.050.432,29)	(246.728,98)
<b>Σύνολο Καθαρής θέσης</b>		<b>(1.726.432,29)</b>	<b>(222.728,98)</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	11	8.120.358,51	10.132.980,06
Λοιπές υποχρεώσεις	12	15.639,91	13.126,65
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους	13	--	--
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>8.135.998,42</b>	<b>10.146.106,71</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>8.135.998,42</b>	<b>10.146.106,71</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>6.409.566,13</b>	<b>9.923.377,73</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11 - 36) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση συνολικού αποτελέσματος

3η Εταιρική Χρήση (από 1 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017)

(ποσά σε Ευρώ)

	από 01.01.2017 έως 31.12.2017	από 01.01.2016 έως 31.12.2016
Κέρδη/(Ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος	(2.790.693,31)	(242.626,36)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή θέση	--	--
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>(2.790.693,31)</b>	<b>(242.626,36)</b>

(ποσά σε Ευρώ)

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Καθαρής Θέσης
Υπόλοιπο την 1/1/2016	24.000,00	--	(4.102,62)	19.897,38
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(242.626,36)	(242.626,36)
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2016</b>	<b>24.000,00</b>	<b>--</b>	<b>(246.728,98)</b>	<b>(222.728,98)</b>
Υπόλοιπο την 1/1/2017	24.000,00	--	(246.728,98)	(222.728,98)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(2.790.693,31)	(2.790.693,31)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.000,00	1.290.000,00	--	1.300.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	--	--	(13.010,00)	(13.010,00)
<b>Υπόλοιπο την 31/12/2017</b>	<b>34.000,00</b>	<b>1.290.000,00</b>	<b>(3.050.432,29)</b>	<b>(1.726.432,29)</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11 - 36) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

## Κατάσταση ταμειακών ροών

		(ποσά σε Ευρώ)	
	Σημ.	Από 01.01.2017 έως 31.12.2017	Από 01.01.2016 έως 31.12.2016
<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(2.790.693,31)	(242.626,36)
<i>Πλέον/(μείον) προσαρμογές για:</i>			
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		242.864,97	168.596,75
Απομειώσεις επενδυτικών ακινήτων		2.321.543,88	--
<b>Λειτουργικά κέρδη/(ζημιές) προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως</b>		<b>(226.284,46)</b>	<b>(74.029,61)</b>
<i>Πλέον/(μείον):</i>			
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων		(196,06)	(1.470,79)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		2.513,26	8.202,93
<i>(Μείον):</i>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα		(255.594,86)	(36.223,42)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>(479.562,12)</b>	<b>(103.520,89)</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορά επενδυτικών ακινήτων		--	(8.521.543,88)
Πιστωτικοί τόκοι		108,34	606,73
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>108,34</b>	<b>(8.520.937,15)</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Είσπραξη οφειλόμενου μετοχικού κεφαλαίου		--	24.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		1.300.000,00	--
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(13.010,00)	--
Εκδόσεις δανείων		-	10.000.000,00
Αποπληρωμές δανείων		(2.000.000,00)	--
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(713.010,00)</b>	<b>10.024.000,00</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) χρηματικών διαθεσίμων</b>			
<b>(α) + (β) + (γ)</b>		<b>(1.192.463,78)</b>	<b>1.399.541,96</b>
Χρηματικά διαθέσιμα έναρξης χρήσης		1.399.541,96	--
<b>Χρηματικά διαθέσιμα λήξης χρήσης</b>		<b>207.078,18</b>	<b>1.399.541,96</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 11 - 36) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων****1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία**

Η εταιρία «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (η «Εταιρία») ιδρύθηκε την 10η Νοεμβρίου 2015 με την υπ' αριθμ. 51.154/10.11.2015 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Ειρήνης Βασιλικάκη, και την 10η Νοεμβρίου 2015 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 136730201000. Η Εταιρία φέρει το διακριτικό τίτλο «ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ Α.Ε.» και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της έχει ορισθεί για 99 έτη, μέχρι την 9η Νοεμβρίου 2114, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Ο σκοπός της Εταιρίας είναι:

1. Η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρία, είτε αγοραζομένων από αυτήν, είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
2. Η εκμετάλλευση με πώληση, μίσθωση, ανταλλαγή ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο, όπως ενδεικτικά η εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης για επαγγελματική χρήση (Leasing) και με τη μέθοδο «Sale and lease back» κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών στο σύνολό τους ή κατά οριζόντιες ιδιοκτησίες.
3. Η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρία, είτε αγοραζομένων από αυτήν, είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρία κατά το σύστημα της αντιπαροχής και κατά τις διατάξεις του Νόμου 3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικα.
4. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.
5. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιασδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.
6. Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων με την Εταιρία πελατών.
7. Η εκμετάλλευση δια μισθώσεως ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.
8. Προς εξυπηρέτηση των αναγκών των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρίας:
  - i. Η ίδρυση και λειτουργία τουριστικών γραφείων προς διενέργεια όλων των εργασιών πρακτορεύσεως σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους
  - ii. Η κυκλοφορία και εκμετάλλευση τουριστικών λεωφορείων και αυτοκινήτων και πάσης φύσεως μεταφορικών μέσων, καθώς και η λειτουργία και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων αναψυχής.
9. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρίας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.

10. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρίας ή επιχειρήσεων συνδεόμενων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρία.

11. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών, νομικών και οικονομικών συμβουλών που αποσκοπούν στην εκπόνηση μελετών σχετικών με τους σκοπούς της Εταιρίας.

12. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρίας.

13. Η ίδρυση άλλων εταιριών οποιουδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρίας.

14. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιοσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρίας.

15. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:

- i. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοσίας.
- ii. Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου.
- iii. Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού.
- iv. Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
- v. Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς.
- vi. Σύναψη συμβάσεων δικαιοχρησίας.

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank, και μοναδικός μέτοχος με ποσοστό 100% είναι η Εταιρία Alpha Group Investments Limited που εδρεύει στην Κύπρο. Η Εταιρία έως την 31η Δεκεμβρίου 2017 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών Alpha Bank.

Συνοπτικά, οι βασικές πληροφορίες για την Εταιρία έχουν ως εξής:

<b>Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου την 31.12.2017</b>		<b>Συνεργαζόμενες Τράπεζες</b>
Θεόδωρος Αθανασόπουλος	Πρόεδρος	ALPHA BANK
Γεώργιος Ποιμενίδης	Αντιπρόεδρος	
Μιχαήλ Ζαχαριουδάκης	Μέλος	
Δημοσθένης Ρέβελας	Μέλος	
<b>Εποπτεύουσα Αρχή</b>		<b>Νομικός Σύμβουλος</b>
Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως		Παπαθανασοπούλου Νικολέττα
<b>Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.</b>		<b>Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής</b>
136730201000		Ιωάννης Ε. Μανώλης
<b>Αριθμός Φορολογικού Μητρώου</b>		<b>Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.</b>
800692536		μέλος της Crowe Horwath International

Την 17η Απριλίου 2018, η Έκτακτη Γενική Συνέλευση, κατόπιν των παραιτήσεων του προέδρου κ. Θ. Αθανασόπουλου και των μελών κ.κ. Μ.Ζαχαριουδάκη και Δ. Ρέβελα, αποφάσισε την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου απαρτιζόμενου ως εξής:

Γεώργιος Ποιμενίδης	Πρόεδρος
Ασημάκης Τσόχατζης	Αντιπρόεδρος
Χρυσούλα Δουδέση	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 18η Απριλίου 2023.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 3ης εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, στην συνεδρίασή του της 22ης Ιουνίου 2018 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

## 2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

### 2.1 Βάση παρουσίασης

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

- 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
- με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους,

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

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

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

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2014, 2015, 2016 και 2017 αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις

προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2015:

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

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

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

Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω, η εν λόγω γνωστοποίηση έχει προστεθεί στην Σημείωση 11.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

#### Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

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

ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

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

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

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

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

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

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

#### Απομείωση

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

#### Λογιστική αντιστάθμισης

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

- διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία,
- καταργείται το εύρος 80%-125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής,



- στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η εταιρία θα πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

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

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

Σε ότι αφορά τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 στις οικονομικές καταστάσεις, η Εταιρία δεν αναμένει να έχει σημαντική επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 καθώς τα μοναδικά χρηματοοικονομικά στοιχεία της είναι οι καταθέσεις όψεως να υπάρξει επίπτωση από την αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθώς είναι άμεσα απαιτητές. Σημειώνεται ότι η εταιρία συνεχίζει να αξιολογεί, ελέγχει και να βελτιώνει τις νέες λογιστικές διαδικασίες, τους εσωτερικούς ελέγχους και το πλαίσιο διακυβέρνησης που απαιτούνται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9. Οι νέες λογιστικές πολιτικές, οι παραδοχές, οι κρίσεις και οι εκτιμήσεις ενδέχεται να μεταβληθούν έως ότου η εταιρία οριστικοποιήσει τις ελεγχόμενες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018. Ως εκ τούτου, η επίπτωση που γνωστοποιείται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις ενδέχεται να τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια του 2018.

Η Εταιρία δεν προτίθεται να αναμορφώσει τη συγκριτική πληροφόρηση στο πλαίσιο της μετάβασης στο ΔΠΧΠ 9.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

- Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής

- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης
- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η εταιρία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεως που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους το δικαίωμα χρήσης του

μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία

συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία 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 ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 14: «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016

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

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

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

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

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

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,
- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,
- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:
  - i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 28 για να αποσαφηνίσει ότι ο λογιστικός χειρισμός των μακροπρόθεσμων επενδύσεων σε μία συγγενή ή κοινοπραξία που περιλαμβάνονται στην καθαρή επένδυση στην εν λόγω συγγενή ή κοινοπραξία – για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης – πρέπει να γίνεται σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, συμπεριλαμβανομένου των απαιτήσεων απομείωσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9, δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τυχόν προσαρμογές στη λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων επενδύσεων που έχουν προκύψει από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

## 2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

## 2.3 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.

## 2.4 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 κτήσεως 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 (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται εξετάζονται για τυχόν απομείωση της αξίας τους) υπολογίζονται, με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

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

Οι υπολειμματικές αξίες των παγίων και η ωφέλιμη ζωή τους αναπροσαρμόζονται, αν είναι απαραίτητο κάθε φορά που συντάσσονται οικονομικές καταστάσεις.

## 2.5 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 της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται. 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.

## 2.6 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 και τις συσσωρευμένες απομειώσεις. 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.

## 2.7 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.

## 2.8 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 που ισχύουν 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 με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοσθούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, 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.

## 2.9 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 ζημίες 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, τις απαιτήσεις από πελάτες, τις λοιπές απαιτήσεις και τα βραχυπρόθεσμα δάνεια.

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 ιδίου 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.

Η Εταιρία δεν διαθέτει χρηματοοικονομικά μέσα στοιχεία ενεργητικού ταξινομημένα ως διαθέσιμα προς πώληση.

#### **2.10 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.

#### **2.11 Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους**

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

#### **2.12 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 εκροών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης 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.

#### **2.13 Δανειακές υποχρεώσεις**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία των μειωμένα με τα τυχόν άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

#### **2.14 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.



Οι απαιτήσεις από μισθώματα αναγνωρίζονται στον ισολογισμό ως Απαιτήσεις από πελάτες και εξετάζονται για σκοπούς απομείωσης σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων όπως αναφέρεται στη σημείωση 2.9.

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.

### 2.15 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.

### 2.16 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

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

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

### 2.17 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρία για τη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2017 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2016.

### 2.18 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

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

κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, η Εταιρία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

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

- 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.

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

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

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

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας σε συνδυασμό με το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος. Ειδικότερα, η Εταιρία δεν παρουσιάζει κερδοφορία από τη λειτουργική της δραστηριότητα, έχει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης και το σύνολο της Καθαρής της Θέσεως την 31.12.2017 είναι μικρότερο του 1/10 του καταβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων 47 και 48 του κωδ. Ν.2190/1920.

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

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη:

- την ολοκλήρωση των τριών πρώτων αξιολογήσεων καθώς και το γεγονός ότι η τέταρτη αξιολόγηση είναι σε εξέλιξη,
- την επιτυχία, εντός του 2017, ανταλλαγή ομολόγων εκδόσεώς της Ελληνικής Δημοκρατίας με νέα ομόλογα, συναλλαγή που αποσκοπούσε στην εξομάλυνση της καμπύλης αποδόσεων της Ελληνικής Δημοκρατίας,
- την επιτυχία έκδοση από το Ελληνικό Δημόσιο πενταετούς και επταετούς ομολόγου τον Ιούλιο του 2017 και το Φεβρουάριο του 2018, αντίστοιχα,
- το γεγονός ότι η θετική πορεία του προγράμματος οικονομικής στήριξης καθώς και η σταδιακή έξοδος στις αγορές αναμένεται να συμβάλλουν στη μείωση της αβεβαιότητας και στην ενίσχυση της εμπιστοσύνης επιχειρηματιών και επενδυτών,
- ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017 δεν επηρεάζουν ουσιωδώς τη λειτουργία της Εταιρίας,
- την παροχή χρηματοοικονομικής υποστήριξης από την Alpha Bank, μητρικής εταιρίας του Ομίλου, για την ικανοποίηση των υποχρεώσεων της εταιρίας,
- την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας που πραγματοποιήθηκε εντός της χρήσεως 2018, όπως αναφέρεται στην σημείωση 18, η οποία αποκατέστησε την Καθαρή Θέση της εταιρίας σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 47 και 48 του κωδ. Ν.2190/1920,
- την ολική αποπληρωμή του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της με ίδια κεφάλαια εντός της χρήσεως 2018, όπως αναφέρεται στην σημείωση 18,

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

### 3. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας για τις χρήσεις 2017 και 2016 αναλύεται ως εξής:

	από 01.01.2017 έως 31.12.2017	από 01.01.2016 έως 31.12.2016
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	8.500,00	7.500,00
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	42.277,00	492,72
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	180,00	180,00
Ασφάλιστρα	3.597,28	2.527,23
Επισκευές και συντηρήσεις	--	3.800,00
Ηλεκτρικό ρεύμα	2.919,54	212,48
Φόροι τέλη	70.878,23	14.405,60
Γραφική ύλη	--	230,39
Συνδρομές-Εισφορές	468,00	385,00
Έξοδα φύλαξης κτιρίου	81.840,00	44.190,64
Λοιπά έξοδα	15.624,41	105,55
<b>Σύνολο</b>	<b>226.284,46</b>	<b>74.029,61</b>

Τα ανωτέρω λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας, παρουσιάστηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως 2017 και 2016, ως ακολούθως:

	από 01.01.2017 έως 31.12.2017	από 01.01.2016 έως 31.12.2016
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	50.777,00	7.992,72
Λοιπά γενικά έξοδα	175.507,46	66.036,89
<b>Σύνολο</b>	<b>226.284,46</b>	<b>74.029,61</b>

#### 4. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

	από 01.01.2017 έως 31.12.2017	από 01.01.2016 έως 31.12.2016
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα</u>		
Λοιποί πιστωτικοί τόκοι	108,34	606,69
Λοιπά έσοδα	--	0,04
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων</b>	<b>108,34</b>	<b>606,73</b>
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα</u>		
Τόκοι αλληλόχρεου λογαριασμού δανείου	242.762,91	169.092,60
Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	210,40	110,88
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<b>242.973,31</b>	<b>169.203,48</b>
<b>Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)</b>	<b>(242.864,97)</b>	<b>(168.596,75)</b>

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

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

	από 01.01.2017 έως 31.12.2017	από 01.01.2016 έως 31.12.2016
Τρέχων φόρος εισοδήματος	--	--
Αναβαλλόμενος φόρος	--	--
<b>Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων έξοδο / (έσοδο)</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

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

	από 01.01.2017 έως 31.12.2017	από 01.01.2016 έως 31.12.2016
<b>(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων</b>	<b>(2.790.693,31)</b>	<b>(242.626,36)</b>
Φορολογικός συντελεστής	29%	29%
Φόρος εισοδήματος βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή	(809.301,06)	(70.361,64)
Αύξηση / μείωση προερχόμενη από:		
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	673.247,73	
Μη λογισμός φόρου επί φορολογικών ζημιών	136.053,33	70.361,64
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--	--
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	--	--

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών 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 Εταιρία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογικών κερδών και δεν υπολογίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ευρώ 136.053,33 για φορολογικές ζημιές ποσού ευρώ 469.149,43, ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ευρώ 207.340,73 που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημιές ύψους ευρώ 714.968,02.

Με το άρθρο 48 του Ν.4172/2013, τα ενδοομιλικά μερίσματα που καταβάλλονται τόσο από ημεδαπές όσο και από αλλοδαπές εταιρίες που είναι φορολογικοί κάτοικοι κράτους μέλους της Ε.Ε. και ανήκουν στον ίδιο Όμιλο απαλλάσσονται τόσο από το φόρο εισοδήματος όσο και από την παρακράτηση, εφόσον ο λήπτης του μερίσματος κατέχει ποσοστό συμμετοχής τουλάχιστον 10% στο μετοχικό κεφάλαιο του νομικού προσώπου που διανέμει και το ελάχιστο ποσοστό συμμετοχής διακρατείται επί τουλάχιστον δύο (2) έτη.

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

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016, η έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Για την χρήση 2015 και 2016 η Εταιρία έλαβε το σχετικό πιστοποιητικό, χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθησαν ενώ για τη χρήση 2017 είναι σε εξέλιξη ο έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό και εκτιμάται πως δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις

## 6. Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

Βασικά

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

Προσαρμοσμένα

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

	από 01.01.2017 έως 31.12.2017	από 01.01.2016 έως 31.12.2016
Κέρδη / (Ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	(2.790.693,31)	(242.626,36)
Φόρος εισοδήματος	-	--
<b>Καθαρά κέρδη / (ζημιές) μετά τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(2.790.693,31)</b>	<b>(242.626,36)</b>
Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	340	240
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	257	--
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή (σε ευρώ)	<u>(10.870,90)</u>	<u>(1.010,94)</u>

## 7. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>Οικόπεδα</u>	<u>Κτήρια</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπα 1.1.2016	--	--	--
Προσθήκες χρήσεως	6.252.712,97	2.268.830,91	8.521.543,88
Αποσβέσεις χρήσεως	--	--	--
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016</b>	<b><u>6.252.712,97</u></b>	<b><u>2.268.830,91</u></b>	<b><u>8.521.543,88</u></b>
Υπόλοιπα 1.1.2017	6.252.712,97	2.268.830,91	8.521.543,88
Προσθήκες χρήσεως			
Αποσβέσεις χρήσεως	--	--	--
Απομειώσεις χρήσεως	(1.703.441,04)	(618.102,84)	(2.321.543,88)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017</b>	<b><u>4.549.271,93</u></b>	<b><u>1.650.728,07</u></b>	<b><u>6.200.000,00</u></b>

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της τα κατωτέρω ακίνητα:

- 1) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17852/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν.Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Ανδρούτσου-Σκοπέλου-Νάξου Ο.Τ. 270 και αποτελείται από
- οικόπεδο 7.396,02 τ.μ.
  - Κτηριακό συγκρότημα επί του ανωτέρω οικοπέδου αποτελούμενο από επτά κατοικίες και έξι υπόγειες θέσεις στάθμευσης συνολικού εμβαδόν 1.622,00 τ.μ. στο στάδιο των επιχειρημάτων με έτος κατασκευής 2005.
- 2) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17853/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν. Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Σκοπέλου-Νάξου-Μακρονήσου Ο.Τ. 271 και αποτελείται από
- οικόπεδο 10.866,87 τ.μ.
  - Συγκρότημα είκοσι επτά κατοικιών επί του ανωτέρω οικοπέδου συνολικού εμβαδόν 6.158,50 τ.μ. στο στάδιο των επιχειρημάτων με έτος κατασκευής 2006.

Τα παραπάνω ακίνητα την 31.12.2017 απομειώθηκαν στην ανακτήσιμη αξία τους, βάσει του προσυμφώνου πώλησης που υπογράφηκε την 30<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 έναντι τιμήματος ευρώ 6.200.000,00 (Σημείωση 18) .

Επί των ανωτέρω ακινήτων έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank προσημειώσεις συνολικού ποσού σε ευρώ 32.000.000,00.

#### 8. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Έξοδα επομένων χρήσεων	1.611,71	1.340,88
Χρεώστες διάφοροι	16,24	91,01
Δοσμένες εγγυήσεις	<u>860,00</u>	<u>860,00</u>
<b>Σύνολο</b>	<u><b>2.487,95</b></u>	<u><b>2.291,89</b></u>

Όλες οι απαιτήσεις εκφράζονται σε ευρώ. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις που να εκφράζονται σε άλλο νόμισμα.

Η λογιστική αξία της απαίτησης (που αποτιμάται στο αποσβεσμένο κόστος) θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία της καθώς η είσπραξη της αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Για όλες τις απαιτήσεις της Εταιρίας έχει πραγματοποιηθεί εκτίμηση των ενδείξεων για τυχόν απομείωση τους.

#### 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Λογαριασμός όψεως	<u>207.078,18</u>	<u>1.399.541,96</u>
<b>Σύνολο</b>	<u><b>207.078,18</b></u>	<u><b>1.399.541,96</b></u>

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας είναι κατατεθειμένα στην Alpha Bank. 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 Standard & Poors.

**10. Καθαρή θέση**

## ❖ Μετοχικό κεφάλαιο:

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2017 ανέρχεται σε ευρώ 34.000,00, διαιρούμενο σε 340 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 εκάστη. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται σε € 34.000,00 ύστερα από την αύξηση, δυνάμει της από 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2017 αποφάσεως της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως, κατά € 10.000,00, δια της εκδόσεως 100 νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 100,00 και τιμής διαθέσεως € 13.000,00 εκάστης. Από την ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου σε τιμή διαθέσεως μεγαλύτερη της τιμής εκδόσεως σχηματίστηκε η εξ ευρώ 1.290.000,00 “Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο”.

## ❖ Τακτικό αποθεματικό:

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ’ όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιογόνου αποτελέσματος, δεν θα προτείνει σχηματισμό τακτικού αποθεματικού.

## ❖ Αποτελέσματα εις νέο:

Στην τρίτη (3η) εταιρική χρήση 2017 η Εταιρία πραγματοποίησε καθαρές ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος ποσού ευρώ 2.790.693,31 οι οποίες διαμορφώνουν, τα αποτελέσματα εις νέο της 31ης Δεκεμβρίου 2017, μετά τα έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου, σε ζημίες ποσού ευρώ 3.050.432,29.

## ❖ 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, κατόπιν ειδικής εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων με την απαιτούμενη απαρτία και πλειοψηφία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος, λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος χρήσεως.

**11. Βραχυπρόθεσμα δάνεια**

Τα βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Αλληλόχρεος λογαριασμός δανείου	<u>8.120.358,51</u>	<u>10.132.980,06</u>
<b>Σύνολο</b>	<b><u>8.120.358,51</u></b>	<b><u>10.132.980,06</u></b>

Το επιτόκιο βάσης του βραχυπρόθεσμου δανεισμού είναι Euribor 3 Μηνών, πλέον περιθωρίου 2,00%. Δεν υπάρχει ουσιώδης διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της λογιστικής αξίας των βραχυπρόθεσμων δανείων.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι μεταβολές στις υποχρεώσεις του δανείου που προκύπτουν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες συμπεριλαμβανομένων τόσο των μεταβολών που προκύπτουν από ταμειακές ροές όσο και από μη ταμειακές.



		Ταμειακές Ροές	Μη Ταμειακές Ροές	
Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές	01.01.2017	Λήξεις /Αποπληρωμές	Δεδουλευμένοι Τόκοι	31.12.2017
Ομολογιακό δάνειο	10.132.980,06	(2.000.000,00)	(12.621,55)	8.120.358,51
<b>Σύνολο</b>	<b>10.132.980,06</b>	<b>(2.000.000,00)</b>	<b>(12.621,55)</b>	<b>8.120.358,51</b>

## 12. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	15.639,91	13.126,65
<b>Σύνολο</b>	<b>15.639,91</b>	<b>13.126,65</b>

## 13. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους

Δεν υπάρχουν την υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους την 31.12.2017 και 31.12.2016 αντίστοιχα.

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

## 14. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

### Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος. Το διοικητικό συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, οι οποίες συνοψίζονται πιο κάτω.

#### ❖ Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρία απορρέει από τον λογαριασμό Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα. Την 31.12.2017 η Εταιρία έχει καταθέσεις όψεως ποσού ευρώ 207.078,18 στην Alpha Bank, η οποία έχει αξιολογηθεί με CCC+ σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poors.

#### ❖ Κίνδυνος ρευστότητας:

Η Εταιρία αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας λόγω μη πραγματοποίησης επαρκών εσόδων από λειτουργική δραστηριότητα, γεγονός που την οδηγεί στον τραπεζικό δανεισμό για κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη τρεχουσών συναλλαγών.

## 15. Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο Εταιριών της Alpha Bank Α.Ε. Οι συναλλαγές της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2017, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

## Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις :

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Καταθέσεις όψεως	207.078,18	1.399.541,96
<b>Σύνολο</b>	<b><u>207.078,18</u></b>	<b><u>1.399.541,96</u></b>

## Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις :

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Δανειακές υποχρεώσεις	8.120.358,51	10.132.980,06
<b>Σύνολο</b>	<b><u>8.120.358,51</u></b>	<b><u>10.132.980,06</u></b>

## Διεταιρικές συναλλαγές :

	<u>από 01.01.2017 έως 31.12.2017</u>	<u>από 01.01.2016 έως 31.12.2016</u>
<b><u>Έσοδα</u></b>		
Τοκοί καταθέσεων	318,74	606,73
<b>Σύνολο</b>	<b><u>318,74</u></b>	<b><u>606,73</u></b>
<b><u>Έξοδα</u></b>		
Τόκοι και συναφή έξοδα	242.762,91	169.203,38
Ενοίκια	180,00	180,00
Παροχή υπηρεσιών	13.800,00	30.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b><u>256.742,91</u></b>	<b><u>199.383,38</u></b>

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

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεν έχουν πραγματοποιηθεί συναλλαγές με μέλη της γενικής διεύθυνσης. Επίσης, δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή σε λοιπά διευθυντικά στελέχη του Ομίλου και σε συγγενείς αυτών, καθώς και σε λοιπά συνδεδεμένα μέλη.

**16. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις****α) Νομικά Θέματα**

Δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρίας.

**β) Φορολογικά**

Οι φορολογικές δηλώσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2015, 2016 και 2017 δεν έχουν εξετασθεί από τις Φορολογικές Αρχές. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

**Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Η Εταιρία σαν μισθωτής:**

Η Εταιρία έχει υπογράψει ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως, για το ακίνητο όπου στεγάζεται η επιχειρηματική της δραστηριότητα, με την Alpha Bank λήξεως την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2018. Τα ελάχιστα μισθώματα βάσει της σύμβασης αυτής αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Εντός του έτους	135,00	180,00
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	--	135,00
Πέραν των πέντε ετών	--	--
<b>Σύνολο</b>	<b><u>135,00</u></b>	<b><u>315,00</u></b>

**17. Αμοιβές εκλεγμένων ανεξαρτήτων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών**

Κατά τη χρήση 2017, οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή «Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.», αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν.4308/2014.

	<u>από 01.01.2017 έως 31.12.2017</u>	<u>από 01.01.2016 έως 31.12.2016</u>
Έλεγχος οικονομικών καταστάσεων	4.000,00	3.000,00
Έλεγχος για την έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού	4.500,00	4.500,00
<b>Σύνολο</b>	<b><u>8.500,00</u></b>	<b><u>7.500,00</u></b>

**18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού**

Την 30<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, σε εκτέλεση της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 21<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017.

Την 5<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2018 η Εταιρία εξόφλησε ολοσχερώς, εντόκως, το ομολογιακό της δάνειο.

Την 30<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 υπεγράφη προσύμφωνο πώλησης του συνόλου των ακινήτων της έναντι τιμήματος ευρώ 6.200.000,00. Για την εν λόγω συναλλαγή η Εταιρία εισέπραξε ως προκαταβολή ποσό ευρώ 310.000,00.

Την 6η Ιουνίου 2018 σε πλειστηριασμό που διενεργήθηκε κατακυρώθηκε στην Εταιρία 3όροφο ακίνητο επί της Λεωφόρου Μεταξά Αρ. 55 στη Γλυφάδα έναντι συνολικού τιμήματος ευρώ 2.210.002,00

Αθήνα, 22η Ιουνίου 2018

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής  
Οικονομικών Υπηρεσιών

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

Ασημάκης Α. Τσόχατζης  
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150478

Γεράσιμος Δ. Γαροφαλάκης  
Α.Δ.Τ. Χ 567365

**ΒΕΒΑΙΩΣΗ**

Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις (σελίδες από 11 έως 36) είναι αυτές που αναφέρονται στην Έκθεση Ελέγχου μας με ημερομηνία 25<sup>η</sup> Ιουνίου 2017.

Αθήνα, 25<sup>η</sup> Ιουνίου 2017

**ΣΟΛ**  **Crowe SOL**  
Ο Ρ Κ Ω Τ Ο Ι Λ Ο Γ Ι Σ Τ Ε Σ

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε  
Μέλος της Crowe Horwath International  
Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα  
Αρ.Μ. ΣΟΕΛ 125

Ιωάννης Ε. Μανώλης  
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 13 871



**Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας**

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**ΧΡΗΣΕΩΣ 2017**

**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

**ΑΘΗΝΑΙ  
ΙΟΥΝΙΟΣ 2018**

**Έκθεση Διαχείρισεως του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας**

**“ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ  
ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

**για τα πεπραγμένα της τρίτης Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017  
(διαχείριση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017)**

**Κύριοι Μέτοχοι,**

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την τρίτη (3<sup>η</sup>) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 απετέλεσε την τρίτη (3) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας

Η Εταιρία απέκτησε με τα υπ. αριθμόν 17852/30-5-2016 και 17853/30-5-2016 συμβόλαια αγοράς στην Ν Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Ανδρούτσου-Σκοπέλου-Νάξου κτηριακό συγκρότημα τριάντα τεσσάρων (34) ημιτελών κατοικιών μετά βοηθητικών χώρων και θέσεων στάθμευσης συνολικής αξίας Ευρώ 8.521.543,88.

Οι ζημιές στην χρήση 2017 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των Ευρώ 2.790.693,31 έναντι ζημιών Ευρώ 242.626, στην χρήση 2016.

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

<b>Βασικά Μεγέθη</b> (ποσά σε ευρώ)	<u><b>31.12.2017</b></u>	<u><b>31.12.2016</b></u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	6.200.000,00	8.521.543,88
Κυκλοφορούν ενεργητικό	209.566,13	1.401.833,85
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<u><b>6.409.566,13</b></u>	<u><b>9.923.377,73</b></u>
Καθαρή θέση	(1.726.432,29)	(222.728,98)
Υποχρεώσεις	8.135.998,42	10.146.106,71
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων</b>	<u><b>6.409.566,13</b></u>	<u><b>9.923.377,73</b></u>

Το σύνολο των εξόδων και εσόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>01.01- 31.12.2017</u>	<u>01.01- 31.12.2016</u>
Έσοδα από τόκους καταθέσεων	108,34	606,73
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	(50.777,00)	(7.992,72)
Παροχές τρίτων	(6.696,82)	(6.719,71)
Φόροι -τέλη	(70.878,23)	(14.405,60)
Έξοδα φύλαξης ακινήτου	(62.929,72)	(44.190,64)
Διάφορα έξοδα	(35.002,69)	(720,94)
Τόκοι και συναφή έξοδα	(242.973,31)	(169.203,48)
Απομειώσεις ενσωμάτων παγίων	(2.321.543,88)	--
<b>Ζημίες πριν τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(2.790.693,31)</b>	<b>(242.626,36)</b>
Φόρος εισοδήματος	--	--
<b>Καθαρές ζημίες μετά τον φόρο εισοδήματος</b>	<b>(2.790.693,31)</b>	<b>(242.626,36)</b>

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την τρίτη (3<sup>η</sup>) εταιρική χρήση 2017 έχουν ως εξής:

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2017</u>		<u>31.12.2016</u>		
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	209.566,13		1.401.833,85		
Σύνολο ενεργητικού	6.409.566,13	= 3,27%	9.923.377,73	= 14,13%	
<u>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</u>	6.200.000,00		8.521.543,88		
Σύνολο ενεργητικού	6.409.566,13	= 96,73%	9.923.377,73	= 85,87%	

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

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	(1.726.432,29)		(222.728,98)		
Σύνολο υποχρεώσεων	8.135.998,42	= -21,22%	10.146.106,71	= -2,20%	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	8.135.998,42		10.146.106,71		
Σύνολο παθητικού	6.409.566,13	= 126,94%	9.923.377,73	= 102,24%	
<u>Ίδια κεφάλαια</u>	(1.726.432,29)		(222.728,00)		
Σύνολο παθητικού	6.409.566,13	= -26,94%	9.923.377,73	= -2,24%	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

<u>Ίδια κεφάλαια</u>	(1.726.432,29)		(222.728,00)		
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	6.200.000,00	= -27,85%	8.521.543,88	= -2,61%	

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της Εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>209.566,13</u>		<u>1.401.833,85</u>	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	8.135.998,42	=	2,58%	10.146.106,71 = 13,82%

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

### Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

### Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

### Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Αναπόσβεστη αξία 01.01.2017	<u>Οικόπεδα</u>	<u>Κτίρια</u>	<u>Σύνολο</u>
N. Ερυθραία Ο. Τ 270	1.470.662,62	359.464,70	1.830.127,32
N. Ερυθραία Ο. Τ 271	4.782.050,35	1.909.366,21	6.691.416,56
	<u>6.252.672,97</u>	<u>2.268.830,91</u>	<u>8.521.543,88</u>
Απομειώσεις χρήσεως	(1.703.441,04)	(618.102,84)	(2.321.543,88)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017</b>	<u><u>4.549.231,93</u></u>	<u><u>1.650.728,07</u></u>	<u><u>6.200.000,00</u></u>

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της τα κατωτέρω ακίνητα:

1) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17852/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Ανδρούτσου-Σκοπέλου-Νάξου Ο.Τ. 270 και αποτελείται από

- ✓ οικόπεδο 7.396,02 τ.μ.
- ✓ Κτηριακό συγκρότημα επί του ανωτέρω οικοπέδου αποτελούμενο από επτά κατοικίες και έξι υπόγειες θέσεις στάθμευσης συνολικού εμβαδόν 1.622,00 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων με έτος κατασκευής 2005.

2) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17853/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Σκοπέλου-Νάξου-Μακρονήσου Ο.Τ. 271 και αποτελείται από

- ✓ οικόπεδο 10.866,87 τ.μ.
- ✓ Συγκρότημα είκοσι επτά κατοικιών επί του ανωτέρω οικοπέδου συνολικού εμβαδόν 6.158,50 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων με έτος κατασκευής 2006.

Τα παραπάνω ακίνητα την 31.12.2017 απομειώθηκαν στην ανακτήσιμη αξία τους, βάσει του προσυμφώνου πώλησης που υπογράφηκε την 30<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 έναντι τιμήματος ευρώ 6.200.000,00



### **Λογιστικές αρχές**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

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

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

### **Διανομή μερισμάτων**

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

### **Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές**

Η πορεία των εργασιών της Εταιρίας στην επόμενη χρήση σχετίζεται με την διαχείριση των ακινήτων που απέκτησε.

### **Συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρίας**

Η Εταιρία ανακεφαλαιοποιήθηκε εντός της χρήσης 2017 προκειμένου να συνεχιστεί απρόσκοπτα η λειτουργική της δραστηριότητα.

### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

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

### **Εργασιακά ζητήματα**

Η εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2017.

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

Την 30<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2018 πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, σε εκτέλεση της απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 21<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017.

Την 5<sup>η</sup> Φεβρουαρίου 2018 η Εταιρία εξόφλησε ολοσχερώς, εντόκως, το ομολογιακό της δάνειο.

Την 30<sup>η</sup> Μαρτίου 2018 υπεγράφη προσύμφωνο πώλησης του συνόλου των ακινήτων της έναντι τιμήματος ευρώ 6.200.000,00. Για την εν λόγω συναλλαγή η Εταιρία εισέπραξε ως προκαταβολή ποσό ευρώ 310.000,00.

Την 6η Ιουνίου 2018 σε πλειστηριασμό που διενεργήθηκε κατακυρώθηκε στην Εταιρία 3όροφο ακίνητο επί της Λεωφόρου Μεταξά Αρ. 55 στη Γλυφάδα έναντι συνολικού τιμήματος ευρώ 2.210.002,00.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της τρίτης (3<sup>ης</sup>) εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 22<sup>η</sup> Ιουνίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

### **ΒΕΒΑΙΩΣΗ**

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2017 που αποτελείται από πέντε (5) σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 25η Ιουνίου 2018.

Αθήνα, 25η Ιουνίου 2018

**ΣΟΛ**  Crowe SOL...  
Ο Ρ Κ Ω Τ Ο Ι Λ Ο Γ Ι Σ Τ Ε Σ

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε  
Μέλος της Crowe Horwath International  
Φωκίωνος Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα  
Αρ.Μ. ΣΟΕΛ 125

Ιωάννης Ε. Μανώλης  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13871