



APE COMMERCIAL PROPERTY

**ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ
ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

**ΑΘΗΝΑ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2020**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2019.....	6
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	6
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος	7
Ισολογισμός.....	8
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως	9
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	10
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.....	11
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία.....	11
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές	13
2.1 Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων	13
2.2 Μισθώσεις.....	19
2.3 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	20
2.4 Χρηματοοικονομικά μέσα.....	21
2.5 Φόρος εισοδήματος	23
2.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23
2.7 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	23
2.8 Τόκοι έσοδα και έξοδα	24
2.9 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	24
2.10 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας	24
3. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα.....	26
4. Λοιπά έξοδα.....	26
5. Φόρος εισοδήματος.....	26
6. Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή	28
7. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	29
8. Λοιπές απαιτήσεις	29
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	30
10. Καθαρή θέση	30
11. Λοιπές υποχρεώσεις.....	31
12. Υποχρεώσεις από Μισθώσεις.....	31
13. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	32
14. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών.....	33
15. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	34
16. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	34
17. Αναταξινόμηση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου	34
18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	35
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας	36

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της εταιρείας APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 3 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χ. Μπαρλίκας

A.M. ΣΟΕΛ: 13991

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α και Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M ΣΟΕΛ: Ε 120



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**

since 1845

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi-Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") Countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP Geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	Από 1η Ιανουαρίου έως	
		31.12.2019	31.12.2018
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	3	(76,87)	2.018,98
		(76,87)	2.018,98
Λοιπά έξοδα	4	(23.773,27)	(67.476,31)
Κέρδη/(Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος		(23.850,14)	(65.457,33)
Φόρος εισοδήματος	5	-	-
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		(23.850,14)	(65.457,33)
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	6	(0,00)	(0,00)

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 11-35) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Εταιρία, από 1.1.2019, εφήρμοσε το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά, χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων στις συγκριτικής χρήσης, σύμφωνα με στις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου, αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίπτωση στις αρχικής εφαρμογής στην Καθαρή Θέση στις 1.1.2019 και ως εκ τούτου τα κονδύλια στις συγκριτικής χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

Σημείωση	(ποσά σε ευρώ)	
	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(23.850,14)	(65.457,33)
Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση	-	-
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος	(23.850,14)	(65.457,33)

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 11-35) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

15^η Εταιρική χρήση

	Σημείωση	31.12.2019	(ποσά σε ευρώ) 31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα	7	3.383,34	-
Λοιπές απαιτήσεις	8	5.400.000,00	5.400.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		5.403.383,34	5.400.000,00
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	8	43.712,77	53.298,04
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	212.277,65	226.319,63
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		255.990,42	279.617,67
Σύνολο Ενεργητικού		5.659.373,76	5.679.617,67
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	6.125.145,00	6.125.145,00
Αποτελέσματα εις νέον	10	(479.407,47)	(455.557,33)
Σύνολο καθαρής θέσεως		5.645.737,53	5.669.587,67
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	12	3.407,43	-
Λοιπές υποχρεώσεις	11	10.228,80	10.030,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		13.636,23	10.030,00
Σύνολο υποχρεώσεων		13.636,23	10.030,00
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων		5.659.373,76	5.679.617,67

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 11-35) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Εταιρία, από 1.1.2019, εφήρμοσε το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά, χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων στις συγκριτικής χρήσης, σύμφωνα με στις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου, αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίπτωση στις αρχικής εφαρμογής στην Καθαρή Θέση στις 1.1.2019 και ως εκ τούτου τα κονδύλια στις συγκριτικής χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο καθαρής θέσεως
Υπόλοιπο 1.1.2018	253.750,00	39.010.000,00	(17.232.475,62)	22.031.274,38
Αύξηση ΜΚ με κεφαλ. Αποθεματικού «υπέρ το άρτιο»	39.010.000,00	(39.010.000,00)		-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(33.138.605,00)		17.232.475,62	(15.906.129,38)
Λοιπές κινήσεις			(390.100,00)	(390.100,00)
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(65.457,33)	(65.457,33)
Υπόλοιπο 31.12.2018	6.125.145,00	--	(455.557,33)	5.669.587,67
Υπόλοιπο 1.1.2019	6.125.145,00	--	(455.557,33)	5.669.587,67
Συνολικό Αποτέλεσμα Χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(23.850,14)	(23.850,14)
Υπόλοιπο 31.12.2019	6.125.145,00	--	(479.407,47)	5.645.737,53

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 11-35) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)

Σημείωση	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη/(Ζημιές) πριν το φόρο εισοδήματος	(23.850,14)	(65.457,33)
Πλέον/(μείον) προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις	7 1.423,20	-
Έσοδα από τόκους	3 (35,22)	(2.363,50)
Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	(22.462,16)	(67.820,83)
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	8 8.939,81	16.000.739,63
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	2.150,02	(6.173,00)
Καταβλημένοι φόροι	645,47	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(10.726,86)	15.926.745,80
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορες παγίων	(4.806,54)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	3 35,22	2.363,50
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(4.771,32)	2.363,50
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις (πληρωμές) από αύξηση (μείωση κεφαλαίου)	-	(15.906.129,38)
Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	(390.100,00)
Πληρωμές μισθωμάτων	12 1.456,20	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	1.456,20	(16.296.229,38)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) +(β)+(γ)	(14.041,98)	(367.120,08)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	9 226.319,63	593.439,71
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	9 212.277,65	226.319,63

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 11-35) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία «APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο “APE COMMERCIAL PROPERTY A.E.”, ιδρύθηκε το 2005 και εδρεύει στην Αθήνα, επί στις οδού Πανεπιστημίου 43. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με αριθμό 58599/01/B/05/192. Η διάρκειά της έχει ορισθεί για 50 έτη, ήτοι μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2055.

Ο σκοπός στις Εταιρείες, σύμφωνα με το καταστατικό της είναι:

- α) Η απόκτηση, εκμετάλλευση, οικοδόμηση, διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και ανάπτυξη πάσης φύσεως ακινήτων.
- β) Η ανέγερση οικοδομών εργολαβικώς ή με αντιπαροχή.
- γ) Η απόκτηση οικοπέδων και λοιπών ακινήτων, είτε στις οικοδόμηση, είτε στις επισκευή ή αναπαλαίωση, καθώς και η μεταπώληση αυτών.
- δ) Η καθ' οιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ακινήτων και εν γένει κτηματικών συναλλαγών.
- ε) Η διαμεσολάβηση σε εκμετάλλευση ακινήτων με προμήθεια.
- ζ) Η επρόληψη συναφών αρχιτεκτονικών, στατικών, μηχανολογικών και πολεοδομικών μελετών.
- η) Η αντιπροσώπευση και η συνεργασία με ημεδαπούς και αλλοδαπούς οίκους συναφών σκοπών.
- θ) Η παροχή υπηρεσιών μελέτης, κατασκευής, επίβλεψης και διαχείρισης τεχνικών έργων.
- ι) Η παροχή υπηρεσιών συμβούλου επιχειρήσεων ακίνητης περιουσίας, ως και κάθε συναφούς με αυτήν δραστηριότητας.
- κ) Η ανέγερση και εκμετάλλευση τουριστικών μονάδων.
- λ) Η άσκηση πάσης φύσεως τουριστικών επιχειρήσεων εσωτερικού και εξωτερικού.
- μ) Η παροχή εν γένει συμβουλευτικών υπηρεσιών, υπηρεσιών διοίκησης και διαχείρισης επιχειρήσεων, ως και υποστηρικτικών υπηρεσιών στις τρίτα φυσικά ή /και νομικά πρόσωπα, σε οποιοδήποτε τομέα στις οικονομικής ζωής.
- ν) Η απόκτηση, διαχείριση και διάθεση μετοχών και εν γένει μετοχικών δικαιωμάτων, εταιρικών μεριδίων ή τίτλων εταιριών οποιασδήποτε μορφής και οικονομικής δραστηριότητας.

Η Εταιρεία αποτελεί κοινοπραξία των Εταιριών ALPHA BANK A.E. και ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. ενώ τα ποσοστά συμμετοχής των εταιριών αυτών στην APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ Α.Ε. κατά την 31.12.2019 διαμορφώνονται ως εξής : ALPHA BANK A.E. 72,20% και ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. 27,80%.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στις οικονομικές καταστάσεις της “ALPHA BANK” με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Αντωνίου Μαριάννα	Πρόεδρος & Διευθύνουσα Σύμβουλος
Καμπαδέλλης Γεώργιος	Αντιπρόεδρος
Αποστολόπουλος Ξενοφών	Μέλος
Καλόμαλλος Ευάγγελος	Μέλος
Συρράκος Αθανάσιος	Μέλος
Λαγωνίκας Σαράντος	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 30^η Ιουνίου 2020

Εποπτεύουσα αρχή:	Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως
Αριθμός Μητρώου Ανωνύμων Εταιριών:	58599/01/B/05/192
Αριθμός φορολογικού μητρώου:	999080420
Ορκωτός Ελεγκτής – Λογιστής:	Μπαρλίκας Ανδρέας Deloitte ΑΕ Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο στις Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της δεκάτης πέμπτης (15^{ης}) Εταιρικής χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019, στην συνεδρίασή του της 24^{ης} Αυγούστου 2020.

2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

2.1 Βάση παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 – 31.12.2019 και έχουν συνταχθεί:

- α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου στις Ευρωπαϊκής Ένωσης στις 19ης Ιουλίου 2002 και
- β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση το αναβαλλόμενο τίμημα της ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΝΙΚΗ το οποίο αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα ποσά που περιλαμβάνονται στις παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ.

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 στις τρέχουσες εξελίξεις και οι επιπτώσεις από τυχόν αλλαγές τους αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις κατά το χρόνο που πραγματοποιούνται.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητική αποζημίωση (Κανονισμός 2018/498/22.3.2018)
Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 9 με την οποία επιτρέπεται σε κάποια προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με χαρακτηριστικά αρνητικής αποζημίωσης, που διαφορετικά θα αποτιμώνταν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, να αποτιμηθούν στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η τροποποίηση του Δ.Π.Χ.Π. 9 αποσαφηνίζει ότι οι συμβατικοί όροι που διέπουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI) ανεξάρτητα από το γεγονός που προκαλεί την πρόωρη λήξη του συμβολαίου και ανεξάρτητα από το ποιο αντισυμβαλλόμενο μέρος καταβάλλει ή εισπράττει τη δίκαιη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη του συμβολαίου.
Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο Δ.Π.Χ.Π. 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

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

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 17 για τους εμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι

μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεως που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους, ως στοιχείο του ενεργητικού, το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή.

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

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

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

Η Εταιρία εφήρμοσε το πρότυπο σε όλες τις ενεργές την 1.1.2019 συμβάσεις μίσθωσης αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίπτωση της αρχικής εφαρμογής στην καθαρή θέση της 1.1.2019 και δεν αναμόρφωσε τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Κατά συνέπεια, τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου δεν είναι συγκρίσιμα.

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

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

- εφήρμοσε ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης για όλες τις κατηγορίες μισθώσεων,
- εξείρεσε το αρχικό κόστος σύμβασης από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης,
- χρησιμοποίησε την αποκτηθείσα γνώση για τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης εάν η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης και
- για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσεως του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης θεώρησε πως αυτή είναι ίση με την υποχρέωση από τη μίσθωση, προσαρμοσμένη κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση και τα οποία είχαν αναγνωριστεί στον ισολογισμό αμέσως πριν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

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

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

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης, και υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού € 4.806,54 και δεν υπήρξε επίπτωση στα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας.

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

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

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»:

Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (Κανονισμός 2019/237/8.2.2019)

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

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

► **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων - κύκλος 2015-2017** (Κανονισμός 2019/412/14.3.2019)

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

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

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

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

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

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2020 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 26.9.2019 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Π. 7 σύμφωνα με την οποία παρέχονται προσωρινές εξαιρέσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων διατάξεων της λογιστικής αντιστάθμισης στο πλαίσιο της εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς (Interest rate benchmark reform). Σύμφωνα με τις εξαιρέσεις αυτές, οι εταιρίες που εφαρμόζουν τις σχετικές διατάξεις μπορούν να υποθέτουν ότι το επιτόκιο αναφοράς δεν θα αλλάξει ως αποτέλεσμα εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς. Οι εξαιρέσεις αφορούν την εφαρμογή των ακόλουθων διατάξεων:

- Την απαίτηση περί πολύ υψηλής πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά αντισταθμίσεις ταμειακών ροών,
- Την αξιολόγηση της οικονομικής σχέσης ανάμεσα στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο και το μέσο αντιστάθμισης,
- Τον προσδιορισμό ενός συστατικού ενός στοιχείου ως αντισταθμισμένου στοιχείου.

Η εν λόγω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές της καταστάσεις της Εταιρίας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

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

Ο νέος ορισμός προβλέπει ότι μία πληροφορία είναι σημαντική εάν το γεγονός της παράλειψης, υπόκρυψης ή ανακριβούς γνωστοποίησής της εύλογα θα αναμενόταν να επηρεάσει τις αποφάσεις που οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λαμβάνουν βάσει αυτών των καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα περιστάσεων που ενδέχεται να οδηγήσουν στην απόκρυψη σημαντικής πληροφορίας. Επίσης, το Συμβούλιο τροποποίησε τον ορισμό της σημαντικότητας στο Ενωσιολογικό Πλαίσιο (Conceptual Framework) ώστε να τον εναρμονίσει με το νέο ορισμό σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π.8.

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

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

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

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων»: Ορισμός επιχείρησης. Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020 Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 3 με στόχο να αντιμετωπιστούν δυσκολίες που προκύπτουν όταν μία οντότητα προσδιορίζει εάν απέκτησε μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού. Με τις τροποποιήσεις:

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

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 10** «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28** «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Συναλλαγή πώλησης ή εισφοράς μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς εταιρίας ή κοινοπραξίας Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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

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

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

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση 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 Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων

προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το Δ.Π.Χ.Π. 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

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

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

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 17** «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια».

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

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

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,
- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,
- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:
 - i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)
 - ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),
- αναγνωρίζει το κέρδος από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της περιόδου που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιόγonos, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημία,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και
- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Σημειώνεται, επίσης, πως τον Νοέμβριο του 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότεινε τη μετάθεση της ημερομηνίας υποχρεωτικής εφαρμογής του νέου προτύπου την 1.1.2022.

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»:

Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

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

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

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

-Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

2.2 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις επί παγίων ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.

Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.

Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Μετά την έναρξη της μισθωτικής περιόδου, με την επέλευση σημαντικού γεγονότος ή σημαντικής μεταβολής των συνθηκών που εμπίπτουν στον έλεγχο της, η Εταιρεία ως μισθωτής επανεκτιμά τη διάρκεια μίσθωσης. Η Εταιρεία, είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής, αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης.

α) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής

Η Εταιρεία αναγνωρίζει για όλες τις μισθώσεις ένα στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και μια υποχρέωση μίσθωσης κατά την έναρξη της μίσθωσης. Το στοιχείο ενεργητικού αρχικά αποτιμάται στο κόστος, το οποίο περιλαμβάνει το ποσό της αρχικής αναγνώρισης της υποχρέωσης μίσθωσης, τυχόν πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιήθηκαν κατά την έναρξη ή πριν από την έναρξη της μίσθωσης μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί, τυχόν αρχικά άμεσα έξοδα και την εκτίμηση της υποχρέωσης για τυχόν έξοδα αποκατάστασης του περιουσιακού στοιχείου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση.

Το στοιχείο ενεργητικού αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού ή δικαιώματος χρήσης ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (2.3).

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Τράπεζα δεν αναγνωρίζει στοιχείο

ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έσοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Η υποχρέωση από τη μίσθωση αρχικά αποτιμάται ως η παρούσα αξία των μισθωμάτων που είναι ανεξόφλητα κατά την ημερομηνία αυτή, μείον τυχόν εισπρακτέα κίνητρα μίσθωσης. Τα μισθώματα αποτελούνται από τις καταβολές μισθωμάτων για σταθερά μισθώματα και μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από έναν δείκτη (για παράδειγμα ΔTK) ή ένα επιτόκιο και προεξοφλούνται με το οριακό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή

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

Μετά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου, η υποχρέωση από τη μίσθωση μειώνεται με τις καταβολές των μισθωμάτων, αυξάνεται με το χρηματοοικονομικό έσοδο και επανεκτιμάται για τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

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

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά που διέπουν τις συμβάσεις μίσθωσης, ο λογιστικός χειρισμός τους έχει ως εξής:

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση μισθώσεως καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο των δεδουλευμένων. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους.

ii. Λειτουργικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία που λειτουργεί ως εκμισθωτής παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

2.3 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. η ανακτήσιμη αξία ενός μη χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημία 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 χρησιμοποίησή του μέχρι την απόσυρση του στοιχείου αυτού στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του (αξία χρήσης).

Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών στις καταστάσεων) τα δικαιώματα χρήσης 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.

2.4 Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά μέσα ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον η εταιρεία αποικτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις, βάσει της ουσίας και του περιεχομένου των σχετικών συμβάσεων από τις οποίες απορρέουν.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται με τα έξοδα συναλλαγών και μειώνεται με τα έσοδα και προμήθειες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις στον ισολογισμό αφορούν στο ταμείο και διαθέσιμα, τις λοιπές απαιτήσεις και σε ορισμένα κονδύλια των λοιπών υποχρεώσεων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η Εταιρεία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Αναπόσβεστο κόστος
- Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

A) Αναπόσβεστο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά μέσα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μια μέθοδος υπολογισμού του αναπόσβεστου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο προεξοφλεί ακριβώς τις αναμενόμενες ροές των μελλοντικών εισπράξεων ή πληρωμών ενός χρηματοοικονομικού μέσου μέχρι τη λήξη της ζωής του ή την επόμενη ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου του, ώστε η αξία προεξόφλησης να ισούται με τη λογιστική αξία προ απομείωσης του χρηματοοικονομικού στοιχείου των υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εξόδων / εσόδων συναλλαγής που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

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

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

Η εν λόγω κατηγορία εξετάζεται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Αξιολόγηση επιχειρησιακού μοντέλου

Το επιχειρησιακό μοντέλο αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού για να δημιουργεί ταμειακές ροές. Αυτό σημαίνει ότι το επιχειρησιακό μοντέλο καθορίζει αν οι ταμειακές ροές θα απορρέουν από την εισπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο. Το επιχειρησιακό μοντέλο της Εταιρείας καθορίζεται σε επίπεδο που να αντανάκλα τον τρόπο με τον οποίο οι ομάδες χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού βρίσκονται υπό κοινή διαχείριση ώστε να επιτυγχάνεται ένας συγκεκριμένος επιχειρηματικός στόχος. Συνεπώς, το επιχειρησιακό μοντέλο δεν εξαρτάται από τις προθέσεις της διοίκησης για ένα μεμονωμένο μέσο αλλά καθορίζεται σε ανώτερο επίπεδο συγκέντρωσης.

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

Για τους σκοπούς της αξιολόγησης:

- Κεφάλαιο είναι η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού κατά την αρχική του αναγνώριση (το ποσό αυτό μεταβάλλεται, π.χ. λόγω αποπληρωμής)
- Τόκος είναι το τίμημα που καταβάλλεται για το πέρασμα του χρόνου, για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου και για λοιπούς βασικούς δανειακούς κινδύνους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας) και έξοδα καθώς και για το περιθώριο κέρδους.

B) Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται χρηματοοικονομικά στοιχεία:

- i. Για τα οποία υπάρχει πρόθεση για την πώλησή τους σε βραχύ χρονικό διάστημα, προκειμένου να αξιοποιηθούν βραχυχρόνιες διακυμάνσεις της αγοράς (εμπορικό χαρτοφυλάκιο). Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δε διαθέτει χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που να εμπίπτουν σε αυτήν την κατηγορία.
- ii. Τα οποία η Εταιρεία επιλέγει, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσει στην εύλογη αξία με μεταφορά της ελάχιστης προκύπτουσας διαφοράς στα αποτελέσματα. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σε αυτήν την κατηγορία.
- iii) Τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης σε μία από τις λοιπές κατηγορίες που ορίζει το Δ.Π.Χ.Α. 9 (αναπόσβεστο κόστος, χρηματοοικονομικά μέσα αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση).

Στην κατηγορία αυτή εμπίπτει η απαίτηση της Εταιρείας από το αναβαλλόμενο τίμημα λόγω πώλησης της συμμετοχής της στην ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΝΙΚΗ.

Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις

Η εταιρεία αποτιμεί τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της όταν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών στοιχείων έχουν λήξει, μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα εισπραχίας των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει, ουσιαστικά, όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά, ή σε περίπτωση που απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις καθίστανται ανεπίδεκτα εισπράξεως με συνέπεια τη διαγραφή τους.

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

Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων

Η εταιρεία αναγνωρίζει αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος

Οι απαιτήσεις από τους πελάτες και οι λοιπές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρείας, είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου που εφαρμόζει η Εταιρεία για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια), βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το Δ.Π.Χ.Π. 9.

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων.

2.5 Φόρος εισοδήματος

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

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

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

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

Οι φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις (τρέχουσες και αναβαλλόμενες) συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα και οι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

2.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

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

2.7 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στον Ισολογισμό ενδεχόμενες υποχρεώσεις, οι οποίες συνιστούν:

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

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

2.8 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.9 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

Οι συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε συνάλλαγμα μετατρέπονται σε Ευρώ, με την ισοτιμία της ημερομηνίας των συναλλαγών.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, τα νομισματικά στοιχεία σε συνάλλαγμα, του Ενεργητικού και των Υποχρεώσεων αποτιμώνται με τις τιμές κλεισίματος της ημερομηνίας αυτής.

Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημιές, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

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

2.10 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψης αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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

- Εύλογη αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων
- Αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου χρηματοοικονομικών μέσων
- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού
- Φόρος εισοδήματος
- Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Η παρατεταμένη ύφεση που γνώρισε η ελληνική οικονομία τα τελευταία έτη οδήγησε σε σημαντική επιδείνωση της πιστοληπτικής ικανότητας των επιχειρήσεων και των ιδιωτών και κατ' επένταση στη ραγδαία αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, έχοντας ως αποτέλεσμα την αναγνώριση σημαντικών ζημιών απομείωσης από το τραπεζικό σύστημα στην Ελλάδα. Επιπρόσθετα, ως αποτέλεσμα της κρίσης του ελληνικού δημοσίου χρέους και των μέτρων που λήφθηκαν για την αντιμετώπισή του, σημειώθηκε σημαντική εκροή καταθέσεων και επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζική αργία η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015.

Εντός του προηγούμενου έτους και συγκεκριμένα τον Αύγουστο του 2018, ολοκληρώθηκε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελληνικής Δημοκρατίας δίνοντας παράλληλα τη δυνατότητα σχηματισμού ταμειακού αποθέματος ασφαλείας με σκοπό τη μείωση των ενδεχόμενων χρηματοδοτικών κινδύνων μετά την

ολοκλήρωση του προγράμματος. Σημειώνεται επίσης ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες για τη σταδιακή ανάκτηση της προσβάσεώς της στις χρηματοαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών. Περαιτέρω από την 1η Σεπτεμβρίου 2019 πραγματοποιήθηκε πλήρης άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων.

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

Η Εταιρεία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

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

3. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τόκοι τραπεζικών καταθέσεων	35,22	2.363,50
	35,22	2.363,50
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Διάφορα έξοδα τραπεζών και λοιπά συναφή έξοδα	55,00	344,52
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	57,09	-
	112,09	344,52
Χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα	-76,87	2.018,98

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλύεται στη σημείωση 17.

4. Λοιπά έξοδα

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	16.520,00	19.400,00
Παροχές τρίτων	-	1.456,20
Φόροι τέλη	5.095,21	45.411,66
Διάφορα έξοδα	734,86	1.208,45
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	1.423,20	-
Σύνολο	23.773,27	67.476,31

* Ορισμένα κονδύλια της προηγούμενης χρήσης έχουν αναμορφωθεί όπως αναλύεται στη σημείωση 17.

5. Φόρος εισοδήματος

Με το άρθρο 22 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», μειώνεται ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, σε 24% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής. Με το άρθρο 22 του ίδιου νόμου, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληροί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά.

Επίσης, για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%

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

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Αναβαλλόμενος φόρος (χρεωστικός)/πιστωτικός	-	-
Σύνολο	-	-

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλύεται ως ακολούθως:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Φορολογικές ζημιές προς συμψ/σμο	-	-
Σύνολο	-	-

Συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή

	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	(23.850,14)		(65.457,33)	
Φόρος Εισοδήματος βάσει του ονομαστικού φορολογικού συντελεστή	(5.724,03)	24,00%	(18.982,63)	29,00%
Άυξηση / μείωση προερχόμενη από:				
Μη λογισμός φόρου επί φορολογικών ζημιών	5.724,03	-24,00%	18.982,63	-29,00%
Φόρος Εισοδήματος χρεωστικός/ (πιστωτικός)	(0,00)	(0,00%)	0,00	(0,00%)

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

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

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρεία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού.

Για τις χρήσεις 2017 και 2018 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρεία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη, ενώ για τη χρήση 2019 ο εν λόγω έλεγχος είναι σε εξέλιξη.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

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

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

	Υπόλοιπο 1.1.2019	Αναγνώριση στην		Υπόλοιπο 31.12.2019
		κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	
Λοιπές απαιτήσεις	1.566.000,00	(270.000)	--	1.296.000,00
Φορολογικές ζημιές για συμφ/σμό	(1.566.000,00)	270.000	--	(1.296.000,00)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	--	--	--	--

	Υπόλοιπο 1.1.2018	Αναγνώριση στην		Υπόλοιπο 31.12.2018
		κατάσταση αποτελεσμάτων	καθαρή θέση	
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	10,81	(10,81)	--	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	0,00	1.566.000,00	--	1.566.000,00
Φορολογικές ζημιές για συμφ/σμό	0,00	(1.566.000,00)	--	(1.566.000,00)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/(υποχρεώσεων)	10,81	(10,81)	--	0,00

6. Κέρδη/(Ζημιές) ανά μετοχή

Βασικά:

Τα βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση των κερδών στις Εταιρείας με τον σταθμισμένο μέσο όρο των κοινών μετοχών στην διάρκεια της χρήσης, εξαιρουμένων των τυχών ιδίων κοινών μετοχών που αγοράζονται από αυτή (ιδίες μετοχές).

Προσαρμοσμένα:

Τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή προκύπτουν από την προσαρμογή του σταθμισμένου μέσου όρου των υφιστάμενων κοινών μετοχών στις Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης για δυνητικώς εκδοθησόμενες κοινές μετοχές.

Η Εταιρεία δεν έχει τέτοιες κατηγορίες δυνητικών τίτλων με συνέπεια τα βασικά και τα προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή να είναι ίδια.

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Κέρδη / (ζημίες) μετά το φόρο	(23.850,14)	(65.457,33)
Σταθμισμένος μέσος όρος μετοχών (τεμάχια)	15.705.500	15.705.500
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή βασικά και προσαρμοσμένα σε ευρώ	(0,00)	(0,00)

7. Ενσώματα πάγια ιδιοχρησιμοποιούμενα

	<u>Δικαιώματα χρήσης κτηρίων</u>
Κόστος κτήσεως:	
την 1η Ιανουαρίου 2019	-
Επίπτωση 1 ^{ης} εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16	4.806,54
προσθήκες	-
την 31η Δεκεμβρίου 2019	<u><u>4.806,54</u></u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις:	
την 1η Ιανουαρίου 2019	-
Αποσβέσεις χρήσεως	1.423,20
την 31η Δεκεμβρίου 2019	<u><u>1.423,20</u></u>
Αναπόσβεστη αξία	
την 31η Δεκεμβρίου 2019	<u><u>3.383,34</u></u>

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως ποσού € 4.806,54 και υποχρεώσεις από μισθώσεις (Σημείωση 12). Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρείας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16. Ειδικότερα αναγνωρίστηκε το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως που αφορά την μίσθωση ακινήτου όπου στεγάζεται η εταιρεία.

8. Λοιπές απαιτήσεις

α) Οι λοιπές απαιτήσεις στο κυκλοφορούν ενεργητικό αναλύονται ως εξής:

	<u>Από 1^η Ιανουαρίου έως</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ Α.Ε.	-	-
Παρακρατηθείς φόρος εισοδήματος από τόκους	43.595,91	43.945,15
Φόρος εισοδήματος προς επιστροφή	0,00	9.137,00
Λογαριασμός εξόδων προς απόδοση	116,86	215,89
Σύνολο	<u><u>43.712,77</u></u>	<u><u>53.298,04</u></u>

β) Οι λοιπές απαιτήσεις στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό αφορούν Στις 24-11-2017 έγινε πώληση και μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών που κατείχε η Εταιρεία στην ΕΛ.Π.ΕΤ-ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ («ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΝΙΚΗ») προς την εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ έναντι συνολικού τιμήματος € 21,4 εκατ. Εκ του τιμήματος αυτού ποσό €16,0 εκατ. εισπράχθηκε στις 10-1-2018 ενώ το υπόλοιπο €5,4 εκατ. αποτελεί αναβαλλόμενο τίμημα το οποίο αποτιμάται στην τρέχουσα αξία και εξαρτάται από την έκβαση δικαστικής διενέξεως για απαίτηση της «ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΝΙΚΗ» έναντι της Δημοκρατίας στις Βόρειες Μακεδονίας (πρώην Γιουγκοσλαβικής Δημοκρατίας στις Μακεδονίας) όπως η εν λόγω απαίτηση περιγράφεται στη σύμβαση πωλήσεως. Σημαντικά δεδομένα που δεν έχουν αντληθεί από την αγορά αφορούν την πιθανότητα πραγματοποίησης των σεναρίων έκβασης της δικαστικής διένεξης, καθώς και ο αντίστοιχος υπολογισμός του αναβαλλόμενου τιμήματος σε κάθε σενάριο, ως ορίζονται στη σύμβαση πωλήσεως.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα στις Εταιρείες αναλύονται ως ακολούθως:

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Καταθέσεις όψεως	212.277,65	226.319,63
Σύνολο	212.277,65	226.319,63

Οι καταθέσεις όψεως είναι τοποθετημένες κατά το πλείστον στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε και ένα μικρό μέρος σε πιστωτικά ιδρύματα εσωτερικού.

10. Καθαρή θέση

8) Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο στις Εταιρείες την 31.12.2019 ανέρχεται σε ευρώ 6.125.145,00 διαιρούμενο σε 15.705.500 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,39 εκάστη. Οι μέτοχοι στις εταιρείες παρατίθενται στη συνέχεια :

	% Συμμετοχής	Μετοχές Ονομαστικές	31.12.2019
ALPHA BANK A.E.	72,20%	11.339.371	4.422.354,69
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	27,80%	4.366.129	1.702.790,31
	100,00%	15.705.500,00	6.125.145,00

Με απόφαση στις Εκτάκτου Γενικής Συνελεύσεως των μετόχων στις 28^{ης} Ιουνίου 2018, αποφασίσθηκε:

(i) η αύξηση στις ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής από το ποσό των πενήντα λεπτών του Ευρώ (€ 0,50), στο ποσό των Ευρώ δύο και 0,50 (€ 2,50) με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας από πεντακόσιες επτά χιλιάδες πεντακόσιες (507.500) σε εκατόν μία χιλιάδες πεντακόσιες (101.500), λόγω συνενώσεως (reverse split).

(ii) η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου στις Εταιρείες κατά Ευρώ τριάντα εννέα εκατομμύρια δέκα χιλιάδων (€ 39.010.000,00), με την κεφαλαιοποίηση αποθεματικού «διαφορά υπέρ το άρτιο», δια της εκδόσεως δεκαπέντε εκατομμυρίων εξακοσίων τεσσάρων χιλιάδων (15.604.000) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ δύο και 0,50 (€ 2,50) η καθεμία (όπως αυτή διαμορφώθηκε υπό (i) ανωτέρω) και

(iii) η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (όπως αυτό διαμορφώθηκε υπό (ii) ανωτέρω) κατά το ποσό των Ευρώ τριάντα τριών εκατομμυρίων εκατόν τριάντα οκτώ χιλιάδων εξακοσίων πέντε (€33.138.605,00), μέσω στις μειώσεως στις ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής της Εταιρείας από Ευρώ δύο και 0,50 (€ 2,50) σε τριάντα εννέα λεπτά του Ευρώ (€ 0,39) .

ii) Αποθεματικά:

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παραιτείται από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παραιτήρηση 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 στις Εταιρείες και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, λόγω ζημιογόνου αποτελέσματος, δεν υφίσταται υποχρέωση σχηματισμού τακτικού αποθεματικού.

iii) Αποτελέσματα εις νέο:

Στην δεκάτη Πέμπτη (15η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία πραγματοποίησε ζημιές € 23.850,14 οι οποίες συναθροίζόμενες με στις μεταφερόμενες ζημιές εις νέον στις προηγούμενης χρήσεως € 455.557,33 διαμορφώνουν τα αποτελέσματα εις νέον της χρήσεως σε ζημιές € 479.407,47.

iv) 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 εγγραφείσας 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. Λοιπές υποχρεώσεις

	Από 1 ^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις από παροχή υπηρεσιών τρίτων	10.228,80	10.030,00
Σύνολο	10.228,80	10.030,00

12. Υποχρεώσεις από Μισθώσεις

Κατά την υιοθέτηση του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε στις χρηματοοικονομικές στις καταστάσεις υποχρεώσεις σε σχέση με μισθώσεις που κατά το παρελθόν είχαν ταξινομηθεί ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη στις περιόδους αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια στις χρήσεις 2019 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 1.456,20 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 1.399,11 και τόκων ποσού Ευρώ 57,09. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους». Το σύνολο των υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την διάρκεια στις χρήσεις 2019 έχουν ως εξής :

Υποχρεώσεις από μισθώσεις 1.1.2019	4.806,54
Χρεωστικοί τόκοι (μή ταμειακές ροές)	57,09
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	<u>-1.456,20</u>
Υποχρεώσεις από μισθώσεις 31.12.2019	<u>3.407,43</u>

13. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από μετρητά και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις. Η Εταιρεία κατέχει στις διάφορα άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα όπως εμπορικές απαιτήσεις και εμπορικές υποχρεώσεις, τα οποία προκύπτουν άμεσα από τις εργασίες της. Πολιτική στις Εταιρείας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας είναι κίνδυνος επιτοκίου, κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος.

❖ Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Λοιπές Απαιτήσεις» τα υπόλοιπα του οποίου είναι σημαντικά καθώς και από τον λογαριασμό «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Εκ των υπολοίπων των λοιπών απαιτήσεων ένα σημαντικό μέρος (€16 εκατ.) εισπράχθηκε εντός του Ιανουαρίου 2018, το δε υπόλοιπο αναμένεται να τακτοποιηθεί σύμφωνα με στις συμβατικούς όρους στις συναλλαγές. Οι «Λοιπές Απαιτήσεις» περιλαμβάνουν κατά κύριο λόγο την εύλογη αξία του αναβαλλόμενου τιμήματος (€ 5,4 εκατ.) από τη μεταβίβαση των συμμετοχών ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΝΙΚΗ στην εταιρεία ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, το οποίο αποτιμάται στην εύλογη αξία βάσει πιθανοτήτων έκβασης δικαστικής της διενέξεως για την απαίτηση της ΕΛ.Π.ΕΤ ΒΑΛΚΑΝΝΙΚΗ έναντι της Δημοκρατίας της Βόρειας Μακεδονίας. Το αναβαλλόμενο τίμημα εκτιμάται ετησίως, με τις όποιες διαφορές στην αποτίμησή του να λογίζονται στην «Κατάσταση Αποτελεσμάτων».

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αφορούν σε καταθέσεις όψεως, οι οποίες είναι τοποθετημένες κατά το πλείστον στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε. και ένα μικρό μέρος σε πιστωτικά ιδρύματα εσωτερικού. Οι εν λόγω τράπεζες για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου, κατατάσσονται ως Β σύμφωνα με το Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's.

❖ Κίνδυνος ρευστότητας:

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

14. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρία αποτελεί κοινοπραξία των εταιριών ALPHA BANK A.E. και ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε..

Οι συναλλαγές στις Εταιρίες καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων, με τα προς αυτή συνδεδεμένα μέρη, στον Ισολογισμό 31.12.2019, έχουν ως κάτωθι:

<u>Απαιτήσεις</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Ταμείο και διαθέσιμα	212.084,99	226.086,97
Σύνολο Απαιτήσεων	212.084,99	226.086,97
<u>Υποχρεώσεις</u>		
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	3.407,43	-
Σύνολο Υποχρεώσεων	3.407,43	-
	<u>Από 1η Ιανουαρίου έως</u>	
<u>Εσοδα</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Τόκοι βραχυπρόθεσμων καταθέσεων	35,22	2.363,50
Σύνολο Εσόδων	35,22	2.363,50
	<u>Από 1η Ιανουαρίου έως</u>	
<u>Εξόδα</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Τόκοι -Προμήθειες	112,09	344,52
Παροχή υπηρεσιών	8.400,00	8.400,00
Ενοίκια	-	1.456,20
Σύνολο Εξόδων	8.512,09	10.200,72

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση στις εμπορικούς όρους της αγοράς.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με μέλη της Γενικής Διεύθυνσης και του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

Δεν έχουν χορηγηθεί δάνεια σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη.

15. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσειςα) Νομικά Θέματα

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

β) Φορολογικά

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την έναρξη λειτουργίας της. 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.

γ) Μισθώσεις

Η Εταιρία έχει υπογράψει ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης, για τα ακίνητα όπου στεγάζεται η επιχειρηματική της δραστηριότητα, με τη μητρική της ALPHA BANK. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η συμφωνία των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων, όπως γνωστοποιήθηκαν σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 στις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, με τις υποχρεώσεις από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν την 1.1.2019 σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π 16.

Ελάχιστες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων στις 31.12.2018	4.936,35
Δικαιώματα παράτασης μισθωμάτων που θα ασκηθούν	0,00
Επίπτωση προεξόφλησης με χρήση οριακού επιτοκίου δανεισμού	-129,81
Σύνολο υποχρεώσεων απο μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν την 1.1.2019	<u><u>4.806,54</u></u>

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού της 1.1.2019. Το μέσο σταθμικό προεξοφλητικό επιτόκιο ήταν 1,41 %.

16. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές του νόμιμου ελεγκτή «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», αναλύονται ως εξής, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν.4308/2014.

	<u>Από 1η Ιανουαρίου έως</u>	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	3.045,00	3.000,00
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	5.075,00	5.000,00
Σύνολο	<u>8.120,00</u>	<u>8.000,00</u>

17. Αναταξινόμηση κονδυλίων συγκριτικής περιόδου

Στην κλειόμενη χρήση έγινε αναταξινόμηση κονδυλίων στους λογαριασμούς “χρηματοοικονομικά αποτελέσματα” και “Λοιπά έξοδα” της Κατάστασης Αποτελεσμάτων ως εξής:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Δημοσιευμένα	Αναταξινόμηση	Αναταξινομηθέντα
Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα	2.363,50	-344,52	2.018,98
Λοιπά έξοδα	-67.820,83	344,52	-67.476,31

Η αναταξινόμηση αφορά μεταφορά κονδυλίων της χρήσης 2018 που αφορούσαν χρηματοοικονομικά έξοδα τα οποία είχαν ενσωματωθεί στα «λοιπά έξοδα».

18. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

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

Πλην των παραπάνω γεγονότων, δεν υπάρχουν άλλα, μεταγενέστερα της ημερομηνίας σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήνα, 24 Αυγούστου 2020

Η Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου και
Διευθύνουσα Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Αντωνίου Μαριάννα
Α.Δ.Τ. Χ 694507

Καμπαδέλλης Γεώργιος
Α.Δ.Τ. ΑΗ 002694

Καρακώστας Αναστάσιος
Α.Δ.Τ. ΑΖ 619504
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. 001382
Α'ΤΑΞΕΩΣ

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

**“ APE COMMERCIAL PROPERTY ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”**

για τα πεπραγμένα της δέκατης τέταρτης (15^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019

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 δέκατη τέταρτη (15^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019 απετέλεσε την δέκατη τέταρτη (15^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 23.850,14 ευρώ, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 5.659.373,76 ευρώ.

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρείες

Σύμφωνα με την από 24-11-2017 υλοποιηθείσα συναλλαγή πώλησεως των μετοχών που κατείχε η εταιρία στην εταιρία με την επωνυμία «ΕΛ.ΠΕΤ. – ΒΑΛΚΑΝΙΚΗ Α.Ε. – Α.Ε. ΠΕΤΡΕΛΑΙΟΥ, ΕΜΠΟΡΙΑΣ ΚΑΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ», προς την εταιρία με την επωνυμία «ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΠΕΤΡΕΛΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ » εξακολουθεί να υφίσταται το υπόλοιπο € 5.4 εκατ. εκ του συνολικού τμήματος € 21.4 εκατ. που αποτελεί αναβαλλόμενο τίμημα πώλησεως το οποίο υλοποιείται κατά τους όρους που αναφέρονται στην υπογραφείσα σύμβαση μεταβιβάσεως .

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αμοιβές τρίτων	16.520,00	19.400,00
Παροχές τρίτων	-	1.456,20
Φόροι τέλη	5.095,21	45.411,66
Διάφορα έξοδα	734,86	1.208,45
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	1.423,20	-
Σύνολο	<u>23.773,27</u>	<u>67.476,31</u>

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2019</u>		<u>31.12.2018</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	255.990,42	=4,52%	279.617,67	=4,92%
Σύνολο ενεργητικού	5.659.373,76		5.679.617,67	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.403.383,34	=95,48%	5.400.000,00	=95,08%
Σύνολο ενεργητικού	5.659.373,76		5.679.617,67	

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

Σύνολο υποχρεώσεων	13.636,23	= 0,24%	10.030,00	= 0,18%
Σύνολο παθητικού	5.659.373,76		5.679.617,67	
Ίδια κεφάλαια	5.645.737,53	= 99,76%	5.669.587,67	= 99,82%
Σύνολο παθητικού	5.659.373,76		5.679.617,67	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	5.645.737,53	= 104,49%	5.669.587,67	= 104,99%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	5.403.383,34		5.400.000,00	

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

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Ακίνητα

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

Εργασιακά Ζητήματα

Η Εταιρία για το 2019 δεν απασχόλησε προσωπικό.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρία 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.

Διαχείριση κινδύνων:

Η Εταιρία δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στην αναγνώριση, μέτρηση και διαχείριση των αναλαμβανομένων κινδύνων που την αφορούν, όπως είναι ο κίνδυνος επιτοκίου, ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος, συνεργαζόμενη με τη Μονάδα Διαχείρισεως Κινδύνων του Ομίλου Alpha Bank.

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρία απορρέει από τον λογαριασμό «Λοιπές Απαιτήσεις» τα υπόλοιπα του οποίου αφορούν κατά κύριο λόγο τραπεζικές καταθέσεις και απαίτηση της Εταιρίας ως αντάλλαγμα της εκποιήσεως του συνόλου των μετοχών της συμμετοχής ΕΛΠΕΤ- ΒΑΛΑΚΝΙΚΗ ΑΕ. Τα «Γαμειακά

διαθέσιμα και ισοδύναμα» που αφορούν καταθέσεις όφειας οι οποίες είναι τοποθετημένες στην ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ Α.Ε και ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε. Ο κίνδυνος ρευστότητας κρίνεται περιορισμένος διότι τα μετρητά της επαρκούν για την κάλυψη των υποχρεώσεών της.

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 διεργονηίες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Διανομή μερισμάτων

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

Η Εταιρεία δεν μπορεί να διανείμει μέρισμα διότι συντρέχουν οι διατάξεις του άρθρου 159 του Ν. 4548/2018.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση θα εξαρτηθεί από την πορεία της αγοράς στην οποία εντάσσεται.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρεία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερής περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 13 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 14 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

- Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

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

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

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Αθήναι, 24 Αυγούστου 2020

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνουσα Σύμβουλος

Μαριάννα Αντωνίου

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Καμπαδέλλης