

**ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ  
ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ  
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016**

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

**ΑΘΗΝΑΙ**  
**ΙΟΥΝΙΟΣ 2017**

---

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	
Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....	6
Ισολογισμός .....	7
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.....	8
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως .....	9
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.....	11
Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία.....	11
1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές .....	12
1.2. Πληροφόρηση κατά τομέα .....	21
1.3. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα .....	21
1.4. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) .....	21
1.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	21
1.6. Άυλα στοιχεία ενεργητικού .....	22
1.7. Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων ενεργητικού .....	22
1.8. Φόρος εισοδήματος.....	22
1.9. Χρηματοοικονομικά μέσα .....	23
1.10. Ταμείο και διαθέσιμα .....	24
1.11. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους.....	24
1.12. Προβλέψεις .....	24
1.13. Λειτουργικές μισθώσεις.....	24
1.14. Έσοδα .....	24
1.15. Ορισμός συνδεδεμένων μερών .....	25
1.16. Συγκριτικά στοιχεία.....	25
1.17. Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	25
1.18. Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας.....	27
Αποτελέσματα .....	28
2. Κύκλος εργασιών.....	28
3. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα .....	28
4. Αποσβέσεις .....	29
5. Γενικά διοικητικά έξοδα.....	29
6. Φόρος εισοδήματος .....	29
7. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή.....	31
Ενεργητικό.....	32
8. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	32
9. Επενδύσεις σε ακίνητα .....	32
10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	33
11. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση .....	33
12. Απαιτήσεις από πελάτες.....	34
13. Λοιπές απαιτήσεις .....	34
14. Ταμείο και διαθέσιμα .....	34
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις .....	34
15. Καθαρή θέση .....	34
16. Λοιπές υποχρεώσεις .....	36
17. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους .....	36
Πρόσθετες πληροφορίες .....	37
18. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων .....	37
19. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων.....	38

20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών .....	40
21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις .....	41
22. Αμοιβές εκλεγμένων ανεξάρτητων ορκωτών ελεγκτών λογιστών .....	42
23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού .....	42

## **Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

**Προς τους κ.κ. Μετόχους της Ανώνυμης Εταιρίας**

**«ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

### **Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως, συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και την περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και τις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

### **Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις**

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

### **Ευθύνη του Ελεγκτή**

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β'2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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

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

## **Γνώμη**

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε. κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

## **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 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 14 Ιουνίου 2017

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αικατερίνη Μαλαβάζου  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13 831



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

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων

		(ποσά σε ευρώ)	
	<u>ΣΗΜΕΙΩΣΗ</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>	<u>1.1-31.12.2015</u>
Κύκλος εργασιών	2	1.009.112,88	1.010.726,49
Αποσβέσεις	4	(303.623,64)	(303.352,14)
Γενικά διοικητικά έξοδα	5	(217.559,66)	(286.100,24)
<b>Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων</b>		<b>487.929,58</b>	<b>(421.274,11)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	3	31.020,51	33.315,40
<b>Καθαρά κέρδη / (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>518.950,09</b>	<b>454.589,51</b>
Φόρος εισοδήματος	6	(219.326,14)	(131.435,36)
<b>Καθαρά κέρδη / (Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>299.623,95</b>	<b>323.154,15</b>
<b>Καθαρά Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και προσαρμοσμένα (σε €)</b>	<b>7</b>	<b>0,94</b>	<b>1,01</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Ισολογισμός

24<sup>η</sup> εταιρική χρήση

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημείωση	31.12.2016	31.12.2015
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	8	12.385,99	13.674,95
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	17.163.289,45	17.465.624,13
Αυλα περιουσιακά στοιχεία	10	--	--
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	11	1.280.440,00	3.286.747,86
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6	--	207.129,64
<b>Σύνολο μη κυκλοφορόντος ενεργητικού</b>		<b>18.456.115,44</b>	<b>20.973.176,58</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Απαιτήσεις από πελάτες	12	15.000,00	--
Λοιπές απαιτήσεις	13	134.939,66	10.401,52
Ταμείο και διαθέσιμα	14	5.128.890,14	2.316.328,39
<b>Σύνολο κυκλοφορόντος ενεργητικού</b>		<b>5.278.829,80</b>	<b>2.326.729,91</b>
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>		<b>23.734.945,24</b>	<b>23.299.906,49</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Μετοχικό Κεφάλαιο	15	11.267.080,00	11.267.080,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		9.930.085,96	9.930.085,96
Αποθεματικά	15	33.516,60	(89.140,80)
Αποτελέσματα εις νέον	15	2.403.342,21	2.119.918,26
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσεως</b>		<b>23.634.024,77</b>	<b>23.227.943,42</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Λοιπές υποχρεώσεις	16	8.913,39	38.395,33
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους	17	36.327,98	33.567,74
<b>Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων</b>		<b>45.241,37</b>	<b>71.963,07</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		55.679,10	--
<b>Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων</b>		<b>55.679,10</b>	<b>--</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>100.920,47</b>	<b>71.963,07</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσεως και Υποχρεώσεων</b>		<b>23.734.945,24</b>	<b>23.299.906,49</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

	(Ποσά σε ευρώ)	
	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>299.623,95</b>	<b>323.154,15</b>
<b>Λοιπά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:</b>		
<b>Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	--	--
Μεταβολή του αποθεματικού αποτίμησης των διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων	15 149.940,00	164.220,00
Φόρος εισοδήματος	6 (43.482,60)	(32.272,80)
	<b>106.457,40</b>	<b>131.947,20</b>
<b>Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>	--	--
<b>Σύνολο αποτελεσμάτων, μετά το φόρο εισοδήματος, που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή Θέση</b>	<b>106.457,40</b>	<b>131.947,20</b>
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>406.081,35</b>	<b>455.101,35</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.



## Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Καθαρής Θέσης
<b>Υπόλοιπο 1.1.2015</b>	<b>11.267.080,00</b>	<b>9.930.085,96</b>	<b>(221.188,00)</b>	<b>1.796.864,11</b>	<b>22.772.842,07</b>
Κέρδη / (ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος				323.154,15	323.154,15
Λοιπα αποτελέσματα μετά τον φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			131.947,20		131.947,20
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά τον φόρο εισοδήματος</b>			<b>131.947,20</b>	<b>323.154,15</b>	<b>455.101,35</b>
Τακτικό αποθεματικό			100,000	(100,00)	
<b>Υπόλοιπο 31.12.2015</b>	<b>11.267.080,00</b>	<b>9.930.085,96</b>	<b>(89.140,80)</b>	<b>2.119.918,26</b>	<b>23.227.943,42</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2016</b>	<b>11.267.080,00</b>	<b>9.930.085,96</b>	<b>(89.140,80)</b>	<b>2.119.918,26</b>	<b>23.227.943,42</b>
Κέρδη / (ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος				299.623,95	299.623,95
Λοιπα αποτελέσματα μετά τον φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση			106.457,40		106.457,40
<b>Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος</b>			<b>106.457,40</b>	<b>299.623,95</b>	<b>406.081,35</b>
Τακτικό αποθεματικό			16.200,00	(16.200,00)	
<b>Υπόλοιπο 31.12. 2016</b>	<b>11.267.080,00</b>	<b>9.930.085,96</b>	<b>33.516,60</b>	<b>2.403.342,21</b>	<b>23.634.024,77</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)

Από 1η Ιανουαρίου έως

<b>Λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>ΣΗΜΕΙΩΣΗ</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>518.950,09</b>	<b>454.589,51</b>
Πλέον/ μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	4	303.623,64	303.352,14
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	3	(31.020,51)	(33.315,40)
<b>Λειτουργικό κέρδος/(ζημία) προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης</b>		<b>791.553,22</b>	<b>724.626,25</b>
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	13	(23.292,73)	(72.519,97)
(Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων		(71.039,56)	65.620,04
Καταβεβλημένοι φόροι		(79.243,28)	(142.215,02)
Τόκοι χρεωστικοί		(185,00)	(183,00)
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>617.792,65</b>	<b>720.368,24</b>
<b>Επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορά παγίων	9	--	(6.516,15)
Πώληση αξιογράφων διαθεσίμων προς πώληση		2.163.314,98	
Τόκοι εισπραχθέντες		31.454,12	29.739,06
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>2.194.769,10</b>	<b>23.222,91</b>
<b>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
		--	--
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)</b>		<b>2.812.561,75</b>	<b>743.591,15</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως		2.316.328,39	1.572.737,24
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	15	5.128.890,14	2.316.328,39

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-42) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## **Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων**

### **Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία**

#### **Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου**

Θεμιστοκλής Κορκόντζελος	Πρόεδρος
Γεώργιος Ποιμενίδης	Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Μαριάννα Αντωνίου	Μέλος
Αθανάσιος Συρράκος	Μέλος
Νικόλαος Χρυσανθόπουλος	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει στις 30.6.2020

#### **Εποπτεύουσα αρχή**

Περιφέρεια Αττικής

#### **Συνεργαζόμενη Τράπεζα**

ALPHA BANK

#### **Αριθμός Φορολογικού Μητρώου**

094334718

**Αριθμός ΓΕΜΗ 3988801000**

#### **Ελεγκτής**

Αικατερίνη Μαλαβάζου

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13 831

Σ.Ο.Λ. Α.Ε. Ορκωτών Ελεγκτών

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

Σκοπός της Εταιρίας είναι:

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

Για την επίτευξη του σκοπού της η Εταιρία μπορεί:

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

Οι οικονομικές καταστάσεις της «ΩΚΕΑΝΟΣ Α.Τ.Ο.Ε.Ε.» της 24ης εταιρικής χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2016 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της 9ης Ιουνίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

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

## **1. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές**

### **Βάση Παρουσίασης**

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2016 και έχουν συνταχθεί:

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

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

- Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου

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

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

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

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2015 και 2016, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2016:

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 12 «Γνωστοποιήσεις περί συμμετοχών σε άλλες εταιρίες» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Εφαρμογή της εξαίρεσης σύνταξης ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων (Κανονισμός 2016/1703/22.9.2016)**

Την 18.12.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα ανωτέρω πρότυπα με την οποία αποσαφηνίζει ότι η εξαίρεση που παρέχεται στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28, αναφορικά με τη σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων και την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσεως αντίστοιχα, ισχύει και για τις εταιρίες που είναι θυγατρικές μιας εταιρίας επενδύσεων, η οποία αποτιμά τις θυγατρικές της στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 10. Επίσης, με την ανωτέρω τροποποίηση αποσαφηνίζεται ότι οι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΠ 12 έχουν εφαρμογή στις εταιρίες επενδύσεων οι οποίες αποτιμούν όλες τις θυγατρικές τους εταιρίες στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

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

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

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

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

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

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

- καταργείται ο περιορισμός της συνοπτικής παρουσίασης των λογιστικών αρχών,
- διευκρινίζεται ότι ακόμη και εάν κάποια πρότυπα απαιτούν συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις ως ελάχιστες για τη συμμόρφωση με τα ΔΠΧΠ, μία οντότητα δικαιούται να μην τις παραθέσει εάν αυτές θεωρούνται μη σημαντικές. Επιπρόσθετα, εάν οι πληροφορίες που απαιτούνται από τα επιμέρους πρότυπα δεν είναι επαρκείς για την κατανόηση της επίδρασης των συναλλαγών, τότε η οντότητα ενδέχεται να χρειάζεται να προσθέσει επιπλέον γνωστοποιήσεις,
- αποσαφηνίζεται ότι οι γραμμές που ορίζουν τα ΔΠΧΠ ότι πρέπει να περιλαμβάνονται στον ισολογισμό και στα αποτελέσματα δεν είναι περιοριστικές και ότι για τα εν λόγω κονδύλια η εταιρία μπορεί να παρουσιάζει περαιτέρω ανάλυση σε γραμμές, τίτλους και υποομάδες,
- διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, η αναλογία μίας εταιρίας στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση συγγενών και κοινοπραξιών που ενοποιοούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης πρέπει να διακρίνεται:
  - ο σε ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και
  - ο σε ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων,
- διευκρινίζεται ότι στο πρότυπο δεν ορίζεται συγκεκριμένη σειρά παρουσίασης των σημειώσεων και ότι κάθε εταιρία οφείλει να θεσπίσει ένα συστηματικό τρόπο παρουσίασης λαμβάνοντας υπόψη την κατανόηση και τη συγκρισιμότητα των οικονομικών της καταστάσεων.

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

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

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

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

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

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

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

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

- α) χρησιμοποιούνται στην παραγωγή ή στην προμήθεια γεωργικών προϊόντων,
- β) αναμένεται να παράγουν προϊόντα για περισσότερες από μία περιόδους και
- γ) υπάρχει πολύ μικρή πιθανότητα να πωληθούν ως γεωργικά προϊόντα, εκτός από το ενδεχόμενο πώλησής τους ως scrap,

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

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

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

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

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

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

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

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα κατωτέρω νέα πρότυπα των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2016 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

#### Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

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

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

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

#### Απομείωση

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

#### Λογιστική αντιστάθμισης

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

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

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

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

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

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

Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 22, 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 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»: Ταξινόμηση και αποτίμηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

- κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας μίας παροχής που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με μετρητά, ο λογιστικός χειρισμός των επιπτώσεων από τους όρους κατοχύρωσης (vesting conditions) καθώς και από τους όρους που δεν σχετίζονται με την εκπλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων (non-vesting conditions) ακολουθεί τη λογική που εφαρμόζεται στις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους,



- στις περιπτώσεις που η φορολογική νομοθεσία επιβάλλει στην εταιρία να παρακρατά ένα ποσό φόρου (το οποίο αποτελεί φορολογική υποχρέωση του υπαλλήλου) το οποίο αφορά στις αμοιβές που σχετίζονται με την αξία της μετοχής και το οποίο θα πρέπει να αποδοθεί στις φορολογικές αρχές, η συναλλαγή στο σύνολό της θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μία παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, αν ως τέτοια θα χαρακτηρίζονταν αν δεν υπήρχε το ζήτημα του συμψηφισμού της φορολογικής υποχρέωσης,
- στην περίπτωση που τροποποιηθούν οι όροι που διέπουν τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής έτσι ώστε αυτές να πρέπει να αναταξινομηθούν από παροχές που καταβάλλονται με μετρητά σε παροχές που καταβάλλονται με τη μορφή συμμετοχικών τίτλων, η συναλλαγή θα πρέπει να λογιστικοποιηθεί ως παροχή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους από την ημερομηνία που πραγματοποιείται η τροποποίηση.

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

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»: Εφαρμόζοντας το ΔΠΧΠ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα με το ΔΠΧΠ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 10 και ΔΛΠ 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το ΔΠΧΠ 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΠ 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώτη 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 πρώτη θυγατρική.

Αντίστοιχα, στο ΔΛΠ 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη

συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016

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

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

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»: Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΠ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

• **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16: «Μισθώσεις»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

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

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 7 «Κατάσταση Ταμειακών Ροών»: Πρωτοβουλία γνωστοποιήσεων**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

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

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

• **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 12 «Φόροι Εισοδήματος»: Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017

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

- Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές χρεωστικών μέσων, τα οποία αποτιμώνται για λογιστικούς σκοπούς στην εύλογη αξία και για φορολογικούς σκοπούς στο κόστος, δύνανται να οδηγήσουν σε εκπεστέες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα με το αν ο κάτοχός τους πρόκειται να ανακτήσει την αξία των στοιχείων μέσω της πώλησης ή της χρήσης τους.
- Η ανακτησιμότητα μίας αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε συνδυασμό με τις λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Στην περίπτωση, ωστόσο, που ο φορολογικός νόμος περιορίζει το συμψηφισμό συγκεκριμένων φορολογικών ζημιών με συγκεκριμένες κατηγορίες εισοδήματος, οι σχετικές εκπεστέες προσωρινές διαφορές θα πρέπει να εξετάζονται μόνο σε συνδυασμό με άλλες εκπεστέες προσωρινές διαφορές της ίδιας κατηγορίας.
- Κατά τον έλεγχο ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, συγκρίνονται οι εκπεστέες φορολογικές διαφορές με τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη χωρίς να λαμβάνονται

υπόψη οι εκπτώσεις φόρου που προέρχονται από την αντιστροφή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.

- Οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη δύνανται να περιλαμβάνουν την ανάκτηση κάποιων στοιχείων ενεργητικού σε αξία μεγαλύτερη από τη λογιστική τους, υπό την προϋπόθεση ότι δύναται να αποδειχθεί ότι κάτι τέτοιο είναι πιθανό να επιτευχθεί.

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»:  
Αναταξινομήσεις από ή στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων**

**Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018**

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

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

- **Βελτιώσεις Διεθνών Λογιστικών Προτύπων – κύκλος 2014-2016**

**Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2017 και 1.1.2018**

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 8.12.2016, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.

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

- **Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»**

**Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018**

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

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

**1.2. Πληροφόρηση κατά τομέα**

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

**1.3. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα**

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

**1.4. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)**

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

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

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

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

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	5 έως 6 έτη
Μηχανήματα	20 έτη

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

**1.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα**

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

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

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

#### **1.6. Άυλα στοιχεία ενεργητικού**

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

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

#### **1.7. Απομείωση αξίας παγίων στοιχείων ενεργητικού**

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

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

#### **1.8. Φόρος εισοδήματος**

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.

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

### **1.9. Χρηματοοικονομικά μέσα**

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

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

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

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

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

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

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- i) οι μετοχές και
- ii) τα ομόλογα

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

Ο έλεγχος απομείωσης των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων διενεργείται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Σε περίπτωση που υπάρξουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι η ανακτήσιμη αξία των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων, υπολείπεται της λογιστικής τους αξίας, η λογιστική αξία προσαρμόζεται στην ανακτήσιμη με την αντίστοιχη ζημιά να καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

#### **1.10. Ταμείο και διαθέσιμα**

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

#### **1.11. Υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών στους εργαζομένους**

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

#### **1.12. Προβλέψεις**

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

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

#### **1.13. Λειτουργικές μισθώσεις**

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

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

#### **1.14. Έσοδα**

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

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:



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

### **1.15. Ορισμός συνδεδεμένων μερών**

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

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

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

### **1.16. Συγκριτικά στοιχεία**

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

### **1.17. Προσδιορισμός εύλογης αξίας**

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

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

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

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

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

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

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

- Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.
- Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κλπ.
- Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο. Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

**1.18. Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας**

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

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

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2016, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος.

Η ρευστότητα του Ελληνικού Δημοσίου καλύπτεται από την μεσοπρόθεσμη χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης («ΕΜΣ»), σύμφωνα με τη συμφωνία που υπογράφηκε στις 19.8.2015, υπό την προϋπόθεση υλοποίησης οικονομικών μεταρρυθμίσεων που αναμένεται να συνδράμουν στην οικονομική σταθερότητα και βιώσιμη ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. Στη συνεδρίαση του Eurogroup της 24.5.2016 περιγράφηκαν σε γενικές γραμμές τα μέτρα για την ενίσχυση της βιωσιμότητας του ελληνικού χρέους, διακριτά για το βραχυπρόθεσμο, το μεσοπρόθεσμο και το μακροπρόθεσμο διάστημα. Από τα παραπάνω μέτρα τα βραχυπρόθεσμα έχουν εξειδικευθεί και τεθεί σε εφαρμογή, ενώ η συζήτηση για την εξειδίκευση περαιτέρω μέτρων βρίσκεται σε εξέλιξη. Η εξειδίκευση των μεσοπρόθεσμων μέτρων για την ελάφρυνση του χρέους κρίνεται σημαντική καθώς η βιωσιμότητα του χρέους αποτελεί προϋπόθεση για τη συμμετοχή της Ελλάδας στο πρόγραμμα ποσοτικής χαλάρωσης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, η οποία εκτιμάται ότι θα αυξήσει σημαντικά την πιθανότητα εξόδου της χώρας στις αγορές. Οι συζητήσεις μεταξύ των θεσμών για το χρέος θα συνεχιστούν με στόχο να εξαχθούν συμπεράσματα κατά την επόμενη συνεδρίαση του Eurogroup που έχει προγραμματιστεί για τον Ιούνιο του 2017. Όσον αφορά το τραπεζικό σύστημα, οι ανάγκες ρευστότητας των πιστωτικών ιδρυμάτων υποστηρίζονται κυρίως από τους έκτακτους μηχανισμούς ρευστότητας της Τραπέζης της Ελλάδος. Επιπλέον, το 2015 επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων, που εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τις επιμέρους Πράξεις Νομοθετικού Περιεχομένου που προσδιορίζουν την εφαρμογή τους.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη:

1. την ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του προγράμματος οικονομικής στήριξης, βάσει των οποίας ο Ευρωπαϊκός Μηχανισμός Στήριξης ενέκρινε την εκταμίευση της δεύτερης δόσης του προγράμματος,
2. το γεγονός ότι η δεύτερη αξιολόγηση του προγράμματος βρίσκεται σε εξέλιξη και ότι, λαμβάνοντας υπόψη τη θεσμοθέτηση προαπαιτούμενων μέτρων και δράσεων (νόμος 4472/2017) που κρίθηκαν θετικά από το Eurogroup της 22ας Μαΐου 2017, αναμένεται να ολοκληρωθεί στο προσεχές διάστημα,
3. την χρηματοοικονομική της θέση
4. ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016 δεν επηρεάζουν ουσιαδώς τη λειτουργία της Εταιρίας.

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

## Αποτελέσματα

### 2. Κύκλος εργασιών

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

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
ABC FACTORS ΑΕ	79.510,20	79.510,20
ΑΧΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Α.Α.Ε.	842.730,00	840.000,00
CITIZEN ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ Α.Ε.	86.872,68	91.216,29
	<b>1.009.112,88</b>	<b>1.010.726,49</b>

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων έχουν ως εξής :

	31.12.2016	31.12.2015
εντός του έτους	851.415,96	897.396,44
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	2.548.539,90	4.239.955,86
Πέραν των πέντε ετών	2.450.000,00	1.610.000,00
	<b>5.849.955,86</b>	<b>6.747.352,30</b>

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

### 3. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	24.115,89	33.495,37
Εσοδα συμμετοχών	7.067,12	--
Λοιπά έσοδα	22,50	3,03
<b>Σύνολο</b>	<b>31.205,51</b>	<b>33.498,40</b>
<b>Μείον:</b>		
Διάφορα έξοδα τραπεζών	185,00	183,00
<b>Σύνολο</b>	<b>31.020,51</b>	<b>33.315,40</b>

**4. Αποσβέσεις**

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	1.288,96	1.017,43
Αποσβέσεις κτηρίων προς εκμετάλλευση	302.334,68	302.334,71
<b>Σύνολο</b>	<b>303.623,64</b>	<b>303.352,14</b>

**5. Γενικά διοικητικά έξοδα**

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
Αμοιβές και έξοδα ορκωτών ελεγκτών	7.000,00	8.300,00
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων	100,00	145,00
Παροχές τρίτων	93.029,90	131.743,28
Φόροι –τέλη	109.899,68	138.559,11
Διάφορα έξοδα	7.530,08	7.352,85
<b>Σύνολο</b>	<b>217.559,66</b>	<b>286.100,24</b>

**6. Φόρος εισοδήματος**

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

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

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
Τρέχων φόρος	--	116.245,41
Αναβαλλόμενος φόρος	219.326,14	14.306,32
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγούμενης χρήσης	--	883,63
<b>Σύνολο φόρου εισοδήματος</b>	<b>219.326,14</b>	<b>131.435,36</b>

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

Η διαφορά προκύπτει ως εξής:

## Ανάλυση φόρου εισοδήματος

	31.12.2016	ποσοστό	31.12.2015	ποσοστό
<b>Κέρδη πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>518.950,09</b>		<b>454.589,51</b>	
Τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογισμένος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	150.495,52	29,00%	131.830,95	29,00%
Έξοδα μη εκπεστέα	290,00	0,06%	12.643,87	2,78%
Φορολογικές προσαρμογές	68.540,62	13,20%	--	--
Προσαρμογή φορολογικού συντελεστή από 26% σε 29%	--	--	(13.923,09)	(3,06)%
Διαφορές φόρου εισοδήματος προηγ. χρήσης	--	--	883,63	0,19%
<b>Σύνολο φόρου εισοδήματος</b>	<b>219.326,14</b>	<b>42,26%</b>	<b>131.435,36</b>	<b>28,91%</b>

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

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

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

## 1.1.2015 - 31.12.2015

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

## 1.1.2016 – 31.12.2016

αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/(υποχρεώσεις)	Υπόλοιπο 1.1.2016	Αναγνώριση στην καθαρή θέση	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2016
Διαφορές αποτίμησης αξιογράφων διαθέσιμων προς πώληση	291.786,90	(43.482,60)	(191.017,70)	57.286,60
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	(84.657,26)		(28.308,44)	(112.965,70)
<b>Σύνολο</b>	<b>207.129,64</b>	<b>(43.482,60)</b>	<b>(219.326,14)</b>	<b>(55.679,10)</b>

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

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

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

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

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016, η έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική.

Για τις χρήσεις 2011, έως 2015 ο φορολογικός έλεγχος για την Εταιρία έχει ολοκληρωθεί και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη ενώ, για τη χρήση 2016 ο έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό τελεί υπό εξέλιξη και δεν αναμένονται ουσιαδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

Με το άρθρο 48 του Ν.4172/23.7.2013 «Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν.4046/2012, του ν.4093/2012 και του ν.4127/2013 και άλλες διατάξεις», τα μερίσματα που καταβάλλονται τόσο από ημεδαπές όσο και από αλλοδαπές εταιρίες που ανήκουν στον ίδιο Όμιλο απαλλάσσονται τόσο από το φόρο εισοδήματος, όσο και από την παρακράτηση, εφόσον το ποσοστό συμμετοχής της μητρικής στο μετοχικό κεφάλαιο των θυγατρικών ανέρχεται σε 10%, διακρατείται τουλάχιστον για 2 έτη, και το νομικό πρόσωπο που προβαίνει σε διανομή μερίσματος δεν έχει την έδρα του σε μη συνεργάσιμα κράτη. Τα ανωτέρω ισχύουν από 1.1.2014.

## **7. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή**

### Βασικά:

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

### Προσαρμοσμένα:

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

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

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Κέρδη μετά από φόρους	299.623,95	323.154,15

Σταθμισμένος αριθμός μετοχών (τεμάχια)	319.000	319.000
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή βασικά Καθαρά και προσαρμοσμένα σε ευρώ	<u>0,94</u>	<u>1,01</u>

## Ενεργητικό

### 8. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

	Λοιπός εξοπλισμός
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>	
1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2015	8.176,23
προσθήκες	6.516,15
Αποσβέσεις περιόδου	(1.017,43)
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>	
31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015	13.674,95
Αποσβέσεις περιόδου 2016	(1.288,96)
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>	
31 <sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015	<u>12.385,99</u>

### 9. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτήρια	Σύνολο
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>			
1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου 2015	11.469.320,00	6.298.638,84	17.767.958,84
Αποσβέσεις περιόδου	--	(302.334,71)	(302.334,71)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31η Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>11.469.320,00</b>	<b>5.996.304,13</b>	<b>17.465.624,13</b>
Αποσβέσεις περιόδου	--	(302.334,68)	(302.334,68)
<b>Αναπόσβεστη αξία 31η Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>11.469.320,00</b>	<b>5.693.969,45</b>	<b>17.163.289,45</b>

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

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



Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα δεν διαφέρει ουσιωδώς από τη λογιστική τους αξία.

#### 10. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Έξοδα λογισμικού (software)
Κόστος κτήσεως	
την 1η Ιανουαρίου 2015	3.495,00
Προσθήκες	--
την 31η Δεκεμβρίου 2015	3.495,00
Προσθήκες	--
την 31η Δεκεμβρίου 2016	3.495,00
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
την 1η Ιανουαρίου 2015	3.495,00
Αποσβέσεις χρήσεως	--
την 31η Δεκεμβρίου 2015	3.495,00
Αποσβέσεις χρήσεως	--
την 31η Δεκεμβρίου 2016	3.495,00
Αναπόσβεστη αξία	
<b>την 31η Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>0,00</b>
<b>την 31η Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>0,00</b>

#### 11. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

Το χαρτοφυλάκιο της Εταιρίας αποτελείται από συμμετοχή στην θυγατρική εταιρία του Ομίλου Alpha Bank, Alpha Αστικά Ακίνητα.

Στην χρήση 2016 η εταιρία προέβη στην πώληση του συνόλου των μετοχών της ΙΟΝΙΚΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ μέσω του Χ.Α.Α.

Από την εν λόγω πώληση προέκυψε κέρδος ύψους Ευρώ 7.067,12 που μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσεως.

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

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

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

#### 31.12.2016

Συμμετοχές σε εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank	% Συμμετοχής	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
Alpha Αστικά Ακίνητα	1,70%	1.477.980,00	1.280.440,00	(197.540,00)
<b>Σύνολο</b>		<b>1.477.980,00</b>	<b>1.280.440,00</b>	<b>(197.540,00)</b>

**31.12.2015**

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

**12. Απαιτήσεις από πελάτες**

	31.12.2016	31.12.2015
Πελάτες εσωτερικού	15.000,00	--
<b>Σύνολο</b>	<b>15.000,00</b>	<b>--</b>

**13. Λοιπές απαιτήσεις**

	31.12.2016	31.12.2015
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	10.401,52	10.401,52
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	116.245,41	--
Λοιποί παρακρατούμενοι φόροι	8.292,73	--
<b>Σύνολο</b>	<b>134.939,66</b>	<b>10.401,52</b>

**14. Ταμείο και διαθέσιμα**

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

	31.12.2016	31.12.2015
Ταμείο	--	16,02
Καταθέσεις σε όψεως και προθεσμίας Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	5.128.188,75	2.315.362,37
	701,39	950,00
<b>Σύνολο</b>	<b>5.128.890,14</b>	<b>2.316.328,39</b>

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

**Καθαρή θέση και υποχρεώσεις****15. Καθαρή θέση****➤ Μετοχικό κεφάλαιο**

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

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

### ➤ Αποθεματικά

#### i. Τακτικό αποθεματικό

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Υπόλοιπο την 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου	157.570,00	157.470,00
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης	16.200,00	100,00
<b>Υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου</b>	<b>173.770,00</b>	<b>157.570,00</b>

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Το Διοικητικό συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, από τα κέρδη της χρήσεως ποσού ευρώ **7.800,00**.

#### ii. Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων

Τα αποθεματικά εύλογης αξίας αναλύονται κατωτέρω:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Διαφορά αποτίμησης χρεογράφων διαθεσίμων προς πώληση	(197.540,00)	(347.480,00)
Αναβαλλόμενη φορολογία	57.286,60	100.769,20
	<b><u>(140.253,40)</u></b>	<b><u>(246.710,80)</u></b>

Η μεταβολή του αποθεματικού εύλογης αξίας έχει ως εξής:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	<b>(246.710,80)</b>	<b>(378.658,00)</b>
Κέρδη / Ζημίες που οφείλονται σε μεταβολή εύλογης αξίας	149.940,00	164.220,00)
Μεταφορά στα αποτελέσματα λόγω απομείωσης	--	--
Αναβαλλόμενη φορολογία	(43.482,60)	(32.272,80)
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b><u>(140.253,40)</u></b>	<b><u>(246.710,80)</u></b>

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

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

#### ➤ Αποτελέσματα εις νέο

Στην χρήση 2016 προέκυψαν κέρδη προ φόρου Ευρώ 518.950,09 τα οποία μετά την αφαίρεση του φόρου εισοδήματος και των αναβαλλόμενων φόρων διαμορφώνεται σε κέρδη χρήσεως Ευρώ 299.623,95.

Με την προσθήκη του υπολοίπου κερδών της προηγούμενης χρήσεως Ευρώ 2.119.918,26 και την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού χρήσεως 2015, Ευρώ 16.200.00, τα αποτελέσματα σε νέο ανέρχονται σε Ευρώ 2.403.342,21.

#### ➤ Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό. Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων να δοθεί μέρισμα για την χρήση 2016 ύψους Ευρώ 1.974.610,00 (στην χρήση 2015 δεν είχε δοθεί μέρισμα).

### 16. Λοιπές υποχρεώσεις

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	8.913,39	38.395,33
<b>Σύνολο</b>	<b><u>8.913,39</u></b>	<b><u>38.395,33</u></b>

### 17. Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους

Το υπόλοιπο αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Τρέχων φόρος εισοδήματος	--	116.245,41
Προκαταβλημένοι φόροι	--	(160.563,27)
Παρακρατούμενοι φόροι-τέλη	36.327,98	36.386,05
Ε.Ν.Φ.Ι.Α. πληρωτέος	--	41.499,55
<b>Σύνολο</b>	<b><u>36.327,98</u></b>	<b><u>33.567,74</u></b>

Ο λογαριασμός «Παρακρατούμενοι φόροι τέλη» στην χρήση 2016 ποσού Ευρώ 36.327,98 έχει μεταφερθεί και συμψηφιστεί με τον λογαριασμό «Λοιπές απαιτήσεις».

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

## Πρόσθετες πληροφορίες

### 18. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

#### α) Πιστωτικός κίνδυνος

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

#### Ανάλυση ανά βαθμίδα πιστωτικού κινδύνου

**31.12.2016**

	Απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων	Σύνολο
CCC+	5.128.890,14	5.128.890,14
Σύνολο	5.128.890,14	5.128.890,14

**31.12.2015**

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

#### β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

#### γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

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

#### δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας.

### **19. Γνωστοποιήσεις σχετικές με την εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων**

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

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

- Διαβάθμιση των χρηματοοικονομικών στοιχείων που αποτιμώνται στην εύλογη αξία

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

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

Στην περίπτωση που κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων η εύλογη αξία τους διαφέρει από το τίμημα της συναλλαγής, η διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα μόνο στην περίπτωση που το μέσο αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 1 και 2. Στην περίπτωση που αποτιμάται με βάση δεδομένα του επιπέδου 3, η διαφορά κατά την αρχική αναγνώριση δεν καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα, δύναται δε να αναγνωρισθεί μεταγενέστερα στο βαθμό που η αποτίμηση του μέσου βασιστεί σε παρατηρήσιμες τιμές και λαμβάνοντας υπόψη, τόσο τη φύση του όσο και τη διάσταση του χρόνου.

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

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

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

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

Ειδικότερα επισημαίνονται τα εξής:

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

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

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

<b>31.12.2016</b>					
	Αξιόγραφα				
	Παράγωγα μέσα ενεργητικού	Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου	χαρτοφυλακίου διαθεσίμων προς πώληση	Παράγωγα μέσα υποχρεώσεων	Ομόλογα κυμαινόμενου επιτοκίου
Επίπεδο 1	--	--	1.280.440,00	--	--
Επίπεδο 2	--	--	--	--	--
Επίπεδο 3	--	--	--	--	--
Σύνολο	--	--	--	--	--

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

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

	Αξιόγραφα χαρτοφυλακίου διαθεσίμων προς πώληση
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2016	2.156.247,86
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	--
Αγορές / Εκδόσεις	--
Πωλήσεις / Εξοφλήσεις / Διακανονισμοί	(2.156.247,86)
Μεταφορές στο επίπεδο 3 από το επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο επίπεδο 3 από το επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2016	--
	Αξιόγραφα χαρτοφυλακίου διαθεσίμων προς πώληση
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2015	2.156.247,86
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--
Συνολικό κέρδος ή (ζημία) που καταχωρήθηκε απευθείας στην καθαρή θέση	--
Αγορές / Εκδόσεις	--
Πωλήσεις / Εξοφλήσεις / Διακανονισμοί	--
Μεταφορές στο επίπεδο 3 από το επίπεδο 1	--
Μεταφορές στο επίπεδο 3 από το επίπεδο 2	--
Μεταφορές εκτός επιπέδου 3	--
Υπόλοιπο λήξης την 31.12.2015	2.156.247,86

## 20. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

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



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

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
<b>Έσοδα</b>		
Ενοίκια	79.510,20	79.510,20
Τόκοι καταθέσεων και προθεσμίας	24.115,89	29.736,03
<b>Σύνολο Εσόδων</b>	<b>103.626,09</b>	<b>109.246,23</b>
<b>Έξοδα</b>		
Έξοδα τραπεζών	185,00	183,00
Παροχή υπηρεσιών	7.107,66	7.092,40
Ενοίκια	317,28	317,28
<b>Σύνολο Εξόδων</b>	<b>7.609,94</b>	<b>7.592,68</b>
	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>Απαιτήσεις</b>	5.128.890,14	2.316.312,37
<b>Υποχρεώσεις</b>	--	--

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

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

## 21. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

### α) Νομικά θέματα

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές κατά της Εταιρίας.

### β) Φορολογικά

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 6, οι φορολογικές αρχές έχουν ελέγξει τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρίας έως και την χρήση 2009.

### γ) Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Η Εταιρία σαν μισθωτής

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

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
Εντός ενός έτους	79,32	317,28
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	--	79,32
<b>Σύνολο</b>	<b>79,32</b>	<b>396,60</b>

**22. Αμοιβές εκλεγμένων ανεξάρτητων ορκωτών ελεγκτών λογιστών**

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

	Από 1 <sup>η</sup> Ιανουαρίου έως	
	31.12.2016	31.12.2015
Για την έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού	3.000,00	3.000,00
Για τον υποχρεωτικό έλεγχο οικονομικών καταστάσεων	4.000,00	4.000,00
<b>Σύνολο</b>	<b>7.000,00</b>	<b>7.000,00</b>

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

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2016 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρία, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης(Δ.Π.Χ.Π.)

Αθήναι 9 Ιουνίου 2017

Ο Πρόεδρος  
του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Υπεύθυνος Οικονομικών  
Υπηρεσιών

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

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

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

Οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις που αποτελούνται από σαράντα μία (41) σελίδες, είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου μας με 9 Ιουνίου 2017.

Αθήνα, 14 Ιουνίου 2017

Αικατερίνη Μαλαβάζου

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 13831



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