



**ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ**

**ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΤΗΣ 31<sup>ΗΣ</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2015**

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

**ΑΘΗΝΑΙ  
ΜΑΙΟΣ 2016**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή  
Οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2015

❖ Κατάσταση Αποτελεσμάτων	4
❖ Ισολογισμός	5
❖ Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος	6
❖ Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως	7
❖ Κατάσταση Ταμειακών Ροών	8
❖ Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	9
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία	9
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές	11
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων	11
2.2 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	18
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα	19
2.4 Άυλα πάγια	19
2.5 Μισθώσεις	19
2.6 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων	20
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα	20
2.8 Απαιτήσεις από πελάτες	21
2.9 Φόρος Εισοδήματος	21
2.10 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	22
2.11 Προβλέψεις	22
2.12 Δανειακές Υποχρεώσεις	22
2.13 Έσοδα	22
2.14 Συναλλαγές σε συνάλλαγμα	22
2.15 Πληροφόρηση κατά τομέα	23
2.16 Προσδιορισμός εύλογης αξίας	23
2.17 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	24
2.18 Συγκριτικά στοιχεία	24
2.19 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας	24
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	25
4. Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	26
5. Γενικά λειτουργικά έξοδα	26
6. Αποσβέσεις	27
7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	27
8. Φόρος Εισοδήματος	27
9. Καθαρά κέρδη/(ζημίες) ανα μετοχή	29
10. Επενδύσεις σε ακίνητα	30
11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	30
12. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	31
13. Απαιτήσεις από πελάτες	31
14. Λοιπές απαιτήσεις	31
15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	31
16. Καθαρή Θέση	32
17. Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	32
18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	33
19. Δανειακές υποχρεώσεις	34
20. Λοιπές υποχρεώσεις	34
21. Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους	34
22. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	35
23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	35
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	36
25. Αξιώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	37
26. Αμοιβές Ελεγκτικών εταιρειών	37
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	38



ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές ΑΕ  
Στρατηγού Τόμπρα 3  
153 42 Αγία Παρασκευή  
Ελλάδα  
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100  
Φαξ: +30 210 60 62 111

## **Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή**

Προς τους Μετόχους της  
Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Αττικής ΙΙ Ανώνυμος Εταιρεία

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

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Αττικής ΙΙ Ανώνυμος Εταιρεία (η «Εταιρεία») που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31 Δεκεμβρίου 2015, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσης και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

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

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη 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 δικλείδες, 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 της Ελεγκτικής. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και να 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 του κινδύνου 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 δικλείδες 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 δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

#### Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν ακριβοδίκαια την οικονομική θέση της Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Αττικής II Ανώνυμος Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2015 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Θέμα έμφασης

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2.19 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στις ουσιώδεις αβεβαιότητες που απορρέουν από τα αρνητικά αποτελέσματα οι οποίες θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

#### Άλλο θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Αττικής II Ανώνυμος Εταιρεία για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014, ελέγχθηκαν από άλλον ορκωτό ελεγκτή, ο οποίος εξέφρασε μη διαφοροποιημένη γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων την 28 Μαΐου 2015.

#### **Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων**

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

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2016

ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.  
ΑΜ ΣΟΕΑ 114

Χαράλαμπος Συρούνης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
ΑΜ ΣΟΕΑ 19071

## Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2015

<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων</b>			
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>			
	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1.- 31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	1.006.771,19	1.322.530,50
Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσης	4	87,20	61,75
<b>Σύνολο εσόδων</b>		<b>1.006.858,39</b>	<b>1.322.592,25</b>
Γενικά λειτουργικά έξοδα	5	(396.958,47)	(506.736,47)
Αποσβέσεις	6	(1.014.408,13)	(1.294.780,17)
Ζημίες απομειώσεως	10	(13.068.661,92)	(11.705.875,33)
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	5	(59.725,00)	(13.628,50)
<b>Σύνολο εξόδων</b>		<b>(14.539.753,52)</b>	<b>(13.521.020,47)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	741,83	1.172,50
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(1.676.162,35)	(2.209.396,32)
<b>Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα</b>		<b>(1.675.420,52)</b>	<b>(2.208.223,82)</b>
<b>Κέρδη/(ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος</b>		<b>(15.208.315,65)</b>	<b>(14.406.652,04)</b>
Φόρος εισοδήματος	8	2.017.060,00	2.467.840,09
<b>Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος</b>		<b>(13.191.255,65)</b>	<b>(11.938.811,95)</b>
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	9	(16.140,83)	(16.493,72)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-38) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός		(ποσά σε ευρώ)	
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>		31.12.2015	31.12.2014
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	30.000.000,00	44.000.000,00
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	11	--	527,18
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	8	7.135.813,39	5.119.720,21
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12	50.000,00	50.000,00
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>37.185.813,39</b>	<b>49.170.247,39</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες	13	637.508,04	1.142.541,48
Λοιπές απαιτήσεις	14	24.945,18	31.013,48
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	15	2.431.010,19	6.117.557,72
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>3.093.463,41</b>	<b>7.291.112,68</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>40.279.276,80</b>	<b>56.461.360,07</b>
<b>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	90.000,00	80.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		31.650.000,00	25.160.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	16	(44.747.630,22)	(31.556.264,57)
<b>Σύνολο καθαρής θέσεως</b>		<b>(13.007.630,22)</b>	<b>(6.316.264,57)</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως	17	49.254.609,44	57.592.082,99
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	25.400,00	25.400,00
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>49.280.009,44</b>	<b>57.617.482,99</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δανειακές υποχρεώσεις	19	9.955,63	3.686,49
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως	17	3.836.279,01	4.650.260,27
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	21	83.023,87	50.212,92
Λοιπές υποχρεώσεις	20	77.639,07	455.981,97
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>4.006.897,58</b>	<b>5.160.141,65</b>
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων</b>		<b>53.286.907,02</b>	<b>62.777.624,64</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ</b>		<b>40.279.276,80</b>	<b>56.461.360,07</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-38) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

	<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
	<u>1.1.- 31.12.2015</u>	<u>1.1.- 31.12.2014</u>
Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(13.191.255,65)	(11.938.811,95)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:	--	--
<b>Συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος</b>	<b>(13.191.255,65)</b>	<b>(11.938.811,95)</b>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-38) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσεως
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2014	70.000,00	5.170.000,00	(19.617.452,62)	(4.377.452,62)
Αποτελέσματα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(11.938.811,95)	(11.938.811,95)
Συνολικό Αποτελέσματα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(11.938.811,95)	(11.938.811,95)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά	10.000,00	19.990.000,00	--	20.000.000,00
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2014	80.000,00	25.160.000,00	(31.556.264,57)	(6.316.264,57)
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2015	80.000,00	25.160.000,00	(31.556.264,57)	(6.316.264,57)
Αποτελέσματα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος			(13.191.255,65)	(13.191.255,65)
Συνολικό Αποτελέσματα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος			(13.191.255,65)	(13.191.255,65)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά	10.000	6.490.000,00		6.500.000,00
Έξοδα μίσθησης μετοχικού κεφαλαίου μετά τον φόρο εισοδήματος			(110,00)	(110,00)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2015	90.000,00	31.650.000,00	(44.747.630,22)	(13.007.630,22)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-38) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.



Κατάσταση Ταμειακών Ροών		(ποσά σε ευρώ)	
	Σημείωση	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
Κέρδη / (Ζημιές) πριν τον φόρο εισοδήματος		(15.208.315,65)	(14.406.652,04)
Προσαρμογή κερδών(ζημιών)προ φόρων για:			
Αποσβέσεις παγίων	6	1.014.408,13	1.294.780,17
Απομειώσεις ενσώματων παγίων	10	13.068.661,92	11.705.875,33
Κέρδη / (Ζημιές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		1.675.420,52	2.208.223,82
		<b>550.174,92</b>	<b>802.227,28</b>
Καθαρή (αύξηση)/μείωση στοιχείων Ενεργητικού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Πελάτες	13	505.033,44	(522.156,81)
Λοιπές απαιτήσεις		6.068,30	(60.977,05)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στοιχείων Υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές Υποχρεώσεις		(345.531,95)	(179.526,50)
Καταβληθέντες τόκοι		(1.695.250,75)	(2.245.657,62)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους</b>		<b>(979.506,04)</b>	<b>(1.847.037,70)</b>
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος και λοιποί φόροι		966,82	1.258,52
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(978.539,22)</b>	<b>(1.845.779,18)</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Εισπραχθέντες τόκοι	7	741,83	1.172,50
Αγορές παγίων	10	(82.542,87)	--
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>(81.801,04)</b>	<b>1.172,50</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	16	6.500.000,00	20.000.000,00
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου		(110,00)	--
Αποπληρωμές δανειακών υποχρεώσεων		--	(8.761.187,42)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων		(9.126.097,27)	(3.429.837,76)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>(2.626.207,27)</b>	<b>7.808.974,82</b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) ταμειακών ροών από δραστηριότητες</b>		<b>(3.686.547,53)</b>	<b>5.964.368,14</b>
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της χρήσεως		6.117.557,72	153.189,58
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της χρήσεως	15	2.431.010,19	6.117.557,72

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-38) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

## 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η “Εταιρία”) ιδρύθηκε την 18<sup>η</sup> Μαΐου 2012 με την υπ’αριθμ. 47.555/17.5.2014 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Ειρήνης Βασιλικάκη, και την 18<sup>η</sup> Μαΐου 2012 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 120928901000. Η Εταιρία φέρει το διακριτικό τίτλο “ΑΕΠ ΑΤΤΙΚΗΣ ΙΙ ΑΕ” και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της έχει ορισθεί για 99 έτη, μέχρι την 18<sup>η</sup> Μαΐου 2111, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Ο σκοπός της Εταιρίας είναι:

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

12. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρίας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρία.
13. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών, νομικών και οικονομικών συμβουλών που αποσκοπούν στην εκπόνηση μελετών σχετικών με τους σκοπούς της Εταιρίας.
14. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών και επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρίας.
15. Η ίδρυση άλλων εταιριών οποιουδήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιονδήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρίας.
16. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιαδήποτε επιχειρήσεις, οποιαδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών οποιαδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρίας.
17. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων: (α) Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας. (β) Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιαδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου. (γ) Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού. (δ) Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό. (ε) Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς. (στ) Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο της Alpha Bank Α.Ε., και βασικός και μοναδικός μέτοχος με ποσοστό 100% είναι η Εταιρία Alpha Group Investments Limited που εδρεύει στην Κύπρο. Η Εταιρία έως την 31η Δεκεμβρίου 2015 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών Alpha Bank.

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

**Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου**

Ποιμενίδης Γεώργιος	Πρόεδρος
Ιωάννης Σουλελής	Αντιπρόεδρος
Κουτρομπής Σωκράτης	Μέλος

**Συνεργαζόμενες Τράπεζες  
ALPHA BANK**

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 25η Σεπτεμβρίου 2019.

**Νομικός Σύμβουλος**  
Ταμαμίδης Αναστάσιος

Εποπεύουσα Αρχή  
Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως  
Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.  
120928901000  
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου  
800411282

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Χαράλαμπος Συρούνης  
KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε  
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της τέταρτης (4ης) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015, στην συνεδρίασή του της 31ης Μαΐου 2016.

## 2. Βασικές λογιστικές αρχές

### 2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

- διευκρινίζεται ότι στο πρότυπο δεν ορίζεται συγκεκριμένη σειρά παρουσίασης των σημειώσεων και ότι κάθε εταιρία οφείλει να θεσπίσει ένα συστηματικό τρόπο παρουσίασης λαμβάνοντας υπόψη την κατανόηση και τη συγκρισιμότητα των οικονομικών της καταστάσεων.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

- (α) όταν το άυλο στοιχείο εκφράζεται ως μέγεθος του εσόδου όταν, δηλαδή, το δικαίωμα εκμετάλλευσης του άυλου παγίου εκφράζεται σε συνάρτηση του εσόδου που πρέπει να παραχθεί με τέτοιο τρόπο ώστε η πραγματοποίηση ενός συγκεκριμένου ποσού εσόδου να καθορίζει τη λήξη του δικαιώματος, ή
- (β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι το έσοδο και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών είναι έννοιες άρρηκτα συνδεδεμένες.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν έχει εφαρμογή στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

- Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.
- 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 ζημιές λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζεται για τις αναμενόμενες ζημιές 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.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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



συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία χάνει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του ΔΠΧΠ 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική.

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2016

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

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

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

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

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

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

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

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

#### • Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής 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 συμφηφισμό συγκεκριμένων φορολογητέων 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 δύνανται 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.

## 2.2 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια απεικονίζονται στην αξία κτήσεως, μειωμένης με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του παγίου ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον όταν είναι πολύ πιθανόν να προκύψουν μελλοντικά πιθανά οφέλη.

Επισκευές και συντηρήσεις επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται, με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που έχει ως εξής:

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10 έτη
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	5 έτη

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα, ως έξοδο, στα αποτελέσματα.

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

### 2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρία έχει εντάξει τα κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου, τα οποία εκμισθώνει με λειτουργική μίσθωση.

Οι επενδύσεις αυτές καταχωρούνται στην αξία κτήσεώς τους, προσαυξημένης με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους.

Μετά την αρχική καταχώρηση αποτιμώνται στην αξία κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημιές από την απομείωση της αξίας τους.

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

Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων, η ωφέλιμη ζωή τους έχει καθορισθεί στα 33 έτη περίπου και χρησιμοποιείται η σταθερή μέθοδος.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα πάγια περιουσιακά στοιχεία, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 2.6.

### 2.4 Άυλα πάγια

Άυλα περιουσιακά στοιχεία, που αποκτούνται από μια επιχείρηση, αναγνωρίζονται στην αξία κτήσεώς τους.

**Λογισμικό:** Οι αγορασθείσες άδειες λογισμικού καταχωρούνται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και κάθε άμεσα επιρριπτό κόστος προετοιμασίας του λογισμικού για την προοριζόμενη χρήση του. Οι γενόμενες δαπάνες έρευνας για την παραγωγή λογισμικού καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι γενόμενες δαπάνες ανάπτυξης λογισμικού (σχετιζόμενες με το σχεδιασμό και τον έλεγχο νέων ή βελτιωμένων προγραμμάτων), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν πιθανολογείται ότι το πρόγραμμα θα έχει επιτυχία, λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική και τεχνολογική δυνατότητα και εφόσον τα κόστη αυτά μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα. Οι λοιπές γενόμενες δαπάνες ανάπτυξης καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Δαπάνες ανάπτυξης που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα δεν επαναφέρονται στα περιουσιακά στοιχεία σε μεταγενέστερες περιόδους. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται, από τη στιγμή που το άυλο στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση.

Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών έχει καθορισθεί σε 3 έτη και 4 μήνες

### 2.5 Μισθώσεις

Η Εταιρία συνάπτει συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής. Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη των παγίων που εκμισθώνονται μεταφέρονται στον μισθωτή, τότε οι αντίστοιχες συμβάσεις χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Ανάλογα με τα χαρακτηριστικά που διέπουν τις συμβάσεις μίσθωσης, ο λογιστικός χειρισμός τους έχει ως εξής:

#### α) Όταν η Εταιρία είναι μισθωτής

**ι. Χρηματοδοτικές μισθώσεις:** Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρία λειτουργεί ως μισθωτής, ο μισθωμένος εξοπλισμός περιλαμβάνεται στην ανάλογη κατηγορία παγίων, όπως και τα ιδιότητα πάγια, ενώ η σχετική υποχρέωση προς τον εκμισθωτή περιλαμβάνεται στις λοιπές υποχρεώσεις. Τα μισθωμένα, με χρηματοδοτική μίσθωση, πάγια και η σχετική υποχρέωση αναγνωρίζονται αρχικά στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας των παγίων και της παρούσας αξίας των ελάχιστων υποχρεωτικών μισθωμάτων που έχουν συμφωνηθεί να καταβληθούν στον εκμισθωτή. Η παρούσα αξία των μισθωμάτων υπολογίζεται με επιτόκιο προεξόφλησης εκείνο που αναφέρεται στη σύμβαση μίσθωσης, ή, όπου αυτό δεν αναφέρεται, με βάση το επιτόκιο δανεισμού που θα επιβαρυνόταν η Εταιρία για αντίστοιχη χρηματοδότησή της για τον ίδιο σκοπό. Μετά την αρχική καταχώρηση, τα πάγια αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους, εκτός αν η διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη και το πάγιο δεν αναμένεται να περιέλθει στην κατοχή της Εταιρίας κατά τη λήξη της σύμβασης, οπότε και οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μισθώματα που

καταβάλλονται στον εκμισθωτή κατανέμονται σε μείωση της υποχρέωσης με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων ως έξοδα εκ τόκων, με βάση την τοκοχρεολυτική μέθοδο.

**ii. Λειτουργικές μισθώσεις:** Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, η Εταιρία, που λειτουργεί ως μισθωτής, δεν καταχωρεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο Ενεργητικού, αναγνωρίζει δε ως έξοδα στην κατηγορία γενικά διοικητικά έξοδα τα ποσά των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

**β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής**

**i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις:** Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση μίσθωσης καταχωρείται στην κατηγορία δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών. Η διαφορά, μεταξύ της παρούσας αξίας (καθαρή επένδυση) των μισθωμάτων και του συνολικού ποσού των μισθωμάτων, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένος τόκος και εμφανίζεται αφαιρετικά των απαιτήσεων. Οι εισπράξεις των μισθωμάτων μειώνουν τη συνολική απαίτηση από μισθώματα, ενώ το χρηματοοικονομικό έσοδο αναγνωρίζεται με τη μέθοδο των δεδουλευμένων. Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τις απαιτήσεις κατά πελατών, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 2.8.

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

## 2.6 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων

Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π., η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου στοιχείου πρέπει να εκτιμάται όποτε υπάρχουν ενδείξεις για απομείωση. Η ζημιά απομείωσης καταχωρείται όταν η λογιστική αξία υπερβεί την ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η υψηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών εισροών, οι οποίες αναμένεται να προκύψουν από τη συνεχιζόμενη χρησιμοποίηση του παγίου μέχρι την απόσυσή του στη λήξη της ωφέλιμης ζωής του. Η Εταιρία εξετάζει, σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία συντάξεως οικονομικών καταστάσεων), τα πάγια περιουσιακά της στοιχεία για πιθανή απομείωση της αξίας τους. Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, απομειώνεται ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

Ειδικά για τις περιπτώσεις των ακινήτων, η διαδικασία που κατά κανόνα ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία είναι αυτή που περιγράφεται στην σημείωση 2.16.

## 2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

Όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, συμπεριλαμβανομένων και των άμεσων εξόδων απόκτησης που σχετίζονται με το χρηματοοικονομικό στοιχείο (εκτός αν αυτό έχει χαρακτηριστεί ως «διακρατούμενο για εμπορικούς σκοπούς»).

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που κατατάσσονται ως «διακρατούμενα για εμπορικούς σκοπούς» και «διαθέσιμα για πώληση», αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους. Τα κέρδη ή οι ζημιές από χρεόγραφα προς διακράτηση για εμπορικούς σκοπούς αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Τα κέρδη ή οι ζημιές από την αποτίμηση των διαθέσιμων για πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό στοιχείο των ιδίων κεφαλαίων μέχρι την πώληση, εισπράξη ή άλλη διάθεση του χρηματοοικονομικού στοιχείου, οπότε το αθροιστικό κέρδος ή η ζημιά που περιλαμβανόταν στα ίδια κεφάλαια μεταφέρεται στα αποτελέσματα χρήσεως.

Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε οργανωμένες χρηματιστηριακές αγορές, η εύλογη αξία ορίζεται με αναφορά στις χρηματιστηριακές τιμές κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία για τα οποία δεν υπάρχει τιμή διαπραγματεύσεως, η εύλογη αξία ορίζεται με βάση

τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές του ιδίου χρηματοοικονομικού στοιχείου. Σε περιπτώσεις όπου η εύλογη αξία επένδυσης σε μετοχικό τίτλο δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα αυτό αποτιμάται στην αξία κτήσεώς του.

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στον Ισολογισμό περιλαμβάνουν, πέραν των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών μέσων, τις «Λοιπές απαιτήσεις», τα «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» καθώς και τις «Λοιπές Υποχρεώσεις». Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα παρουσιάζονται ως απαιτήσεις, υποχρεώσεις ή στοιχεία της 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 απαιτήσεις ή υποχρεώσεις, καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα αντίστοιχα. Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους καταχωρείται απ' ευθείας στην καθαρή θέση. Τα χρηματοοικονομικά μέσα συμφηφίζονται όταν η Εταιρία, σύμφωνα με το νόμο, έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμφηφίσει σε καθαρή βάση (μεταξύ τους) ή να ανακτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να συμφηφίσει ταυτοχρόνως την υποχρέωση.

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

Ο έλεγχος απομείωσης των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων 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.

## 2.8 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην αξία της συναλλαγής.

Οι απαιτήσεις από πελάτες εξετάζονται, ως προς την εισπραξιμότητά τους, σε τακτά χρονικά διαστήματα. Όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται, με βάση τους συμβατικούς όρους, διενεργείται σχετική εγγραφή απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης, που προκύπτουν, καταχωρούνται απ' ευθείας στα αποτελέσματα

## 2.9 Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος επί των αποτελεσμάτων περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο.

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

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

Ο τρέχων και ο αναβαλλόμενος φόρος καταχωρείται στην κατάσταση του λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός των περιπτώσεων όπου υπάρχουν κονδύλια που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση, οπότε και ο φόρος τους καταχωρείται στην καθαρή θέση.

Μία αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση καταχωρείται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων η απαίτηση μπορεί να συμφηφιστεί. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά το βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανόν ότι το σχετικό φορολογικό όφελος θα πραγματοποιηθεί.

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

## 2.10 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

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

## 2.11 Προβλέψεις

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

## 2.12 Δανειακές υποχρεώσεις

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

## 2.13 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 λειτουργικών μισθώσεων*

Τα έσοδα λειτουργικών μισθώσεων λογίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων.

➤ *Έσοδα από παροχή υπηρεσιών*

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της υπηρεσίας.

➤ *Έσοδα από τόκους*

Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων.

## 2.14 Συναλλαγές σε συνάλλαγμα

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

## 2.15 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι μετοχικοί τίτλοι της Εταιρίας δεν διαπραγματεύονται σε οργανωμένη αγορά και ως εκ τούτου δεν υπάρχει υποχρέωση γνωστοποίησης πληροφόρησης κατά τομέα δραστηριότητας.

## 2.16 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 χρηματορροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξίωσης.

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

- Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κλπ.



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

## 2.17 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%.

## 2.18 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2015 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2014. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

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

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

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

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

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας σε συνδυασμό με το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα. Ειδικότερα, η Εταιρεία δεν παρουσιάζει κερδοφορία από τη λειτουργική της δραστηριότητα και το σύνολο της Καθαρής της Θέσεως την 31.12.2015 είναι μικρότερο του 1/10 του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του κωδ. Ν.2190/1920. Η Διοίκηση της Εταιρείας θα προτείνει στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου, ή άλλα κατάλληλα μέτρα για την αποκατάσταση της Καθαρής θέσης της Εταιρείας τα οποία αποτελούν απαραίτητη προϋπόθεση για την ομαλή συνέχιση της δραστηριότητας της.

Κατά τη διάρκεια του 2015 και λόγω των αβεβαιοτήτων που διαμορφώθηκαν όσον αφορά την ομαλή χρηματοδότηση της Ελληνικής Δημοκρατίας επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων καθώς και τραπεζική αργία η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015. Οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων εξακολουθούν να υφίστανται έως την ημερομηνία εγκρίσεως των οικονομικών καταστάσεων, ενώ οι επιμέρους διατάξεις εφαρμογής τους τροποποιούνται κατά περίπτωση με την έκδοση Πράξεων Νομοθετικού Περιεχομένου. Εντός του τρίτου τριμήνου, οι διαπραγματεύσεις της Ελληνικής Δημοκρατίας για την κάλυψη των χρηματοδοτικών αναγκών της ελληνικής οικονομίας ολοκληρώθηκαν στη βάση των όσων ανακοινώθηκαν στη Σύνοδο Κορυφής της 12ης Ιουλίου του 2015, με την επίτευξη συμφωνίας για τη χορήγηση νέας οικονομικής στήριξης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης. Η σχετική συμφωνία με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης, που υπογράφηκε στις 19.8.2015, μεταξύ των άλλων προβλέπει:

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

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψη:

- την εξασφάλιση, υπό προϋποθέσεις, της μεσοπρόθεσμης χρηματοδότησης της Ελληνικής Δημοκρατίας από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης («ΕΜΣ») στα πλαίσια του ως άνω προγράμματος, γεγονός που θα συμβάλει στη βελτίωση του οικονομικού κλίματος στο εσωτερικό της χώρας,
  - τις έως τώρα ενέργειες της Ελληνικής Δημοκρατίας για την εκπλήρωση των προϋποθέσεων επιτυχούς ολοκλήρωσης της πρώτης αξιολόγησης του ελληνικού προγράμματος,
  - ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2015 δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τη λειτουργία της Εταιρείας,
  - τη συνέχιση παροχής χρηματοοικονομικής υποστήριξης από την Alpha Bank, μητρικής εταιρείας του Ομίλου, η οποία ανακεφαλαιοποιήθηκε επιτυχώς αποκλειστικά από ιδιωτικές πηγές,
  - τα μέτρα που πρόκειται να ληφθούν εντός του έτους για την αποκατάσταση της Καθαρής θέσης της Εταιρείας.
- εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της σημειώνοντας, ωστόσο, την αρνητική επίπτωση που θα είχε στην εφαρμογή της εν λόγω αρχής τυχόν σημαντική επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος

### 3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων της Εταιρείας ανήλθαν για την χρήση 2015 σε € 1.006.771,19 (χρήση 2014 € 1.322.530,50).

## 4. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

Το σύνολο των λοιπών εσόδων εκμετάλλευσης της Εταιρίας αφορά είσπραξη πιστωτικού υπολοίπου ΦΠΑ αξίας € 87,20(χρήση 2014 € 61,75)

## 5. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Τα έξοδα της Εταιρίας, παρουσιάσθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, ως ακολούθως:

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-1.12.2014</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	59.725,00	13.628,50
Γενικά λειτουργικά έξοδα	396.958,47	506.736,47
<b>Σύνολο</b>	<b><u>456.683,47</u></b>	<b><u>520.364,97</u></b>

Το σύνολο των αμοιβών και εξόδων τρίτων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
Ορκωτοί ελεγκτές	8.450,00	6.600,00
Δικηγόροι	--	773,50
Συμβολαιογράφοι	50,00	100,00
Δικαστικοί επιμελητές	--	55,00
Αμοιβή έκδοσης αδείας θέσεων στάθμευσης	30.000,00	
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	21.225,00	6.100,00
<b>Σύνολο</b>	<b><u>59.725,00</u></b>	<b><u>13.628,50</u></b>

Το σύνολο των γενικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
ΕΝ.ΦΙ.Α.	176.576,25	122.052,11
Φ.Π.Α.	16.878,23	28.625,88
Χαρτόσημο μισθωμάτων	1.177,19	30.310,63
Έξοδα ακινήτου	730,00	23.994,63
Τέλος Επιτηδεύματος	1.574,58	1.000,00
Κοινόχρηστες δαπάνες	162.506,46	229.755,60
Τεκμαρτό μίσθωμα	5.535,00	9.225,00
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	283,68	512,76
Ασφάλιστρα	29.883,01	56.991,57
Έντυπα και γραφική ύλη	34,00	241,78
Έξοδα δημοσιεύσεων	--	1.204,76
Συνδρομές-Εισφορές	360,16	410,16
Λοιποί φόροι	83,49	49,84
Διάφορα έξοδα	1.336,42	2.361,75
<b>Σύνολο</b>	<b><u>396.958,47</u></b>	<b><u>506.736,47</u></b>

## 6. Αποσβέσεις

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

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	1.013.880,95	1.294.124,67
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	527,18	655,50
<b>Σύνολο</b>	<u><b>1.014.408,13</b></u>	<u><b>1.294.780,17</b></u>

## 7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
<i>Χρηματοοικονομικά έσοδα</i>		
Τόκοι καταθέσεων	741,83	1.172,50
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων</b>	<u><b>741,83</b></u>	<u><b>1.172,50</b></u>
<i>Χρηματοοικονομικά έξοδα</i>		
Τόκοι αλληλόχρεου λογαριασμού δανείου	(22.279,12)	(149.308,62)
Τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	(1.653.664,93)	(2.059.932,90)
Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(218,30)	(154,80)
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<u><b>(1.676.162,35)</b></u>	<u><b>(2.209.396,32)</b></u>
<b>Καθαρό χρηματοοικονομικό έξοδο</b>	<u><b>(1.675.420,52)</b></u>	<u><b>(2.208.223,82)</b></u>

## 8. Φόρος εισοδήματος

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

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

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
- Έκπτωση εφάπαξ εξόφλησης φόρου εισοδήματος	(966,82)	(1.258,52)
- Αναβαλλόμενος φόρος	(2.016.093,18)	(2.466.581,57)
<b>Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων έξοδο/(έσοδο)</b>	<u><b>(2.017.060,00)</b></u>	<u><b>(2.467.840,09)</b></u>

Ο αναβαλλόμενος φόρος χρήσεως στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
Κεφαλαιοποίηση παγίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.697.116,60	567.378,97
Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	14.647,84	9.567,04
Ζημίες απομειώσεως επενδύσεων σε ακίνητα	(4.727.857,62)	(3.043.527,58)
<b>Σύνολο</b>	<u><b>(2.016.093,18)</b></u>	<u><b>(2.466.581,57)</b></u>

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

	1.1.-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
(Ζημίες)/ Κέρδη προ φόρων	(15.208.315,65)	(14.406.652,04)
Φορολογικός συντελεστής (%)	29%	26%
<b>Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή</b>	(4.410.411,54)	(3.745.729,53)
Εισόδημα μη υπαγόμενο στον φόρο		--
Έξοδα μη εκπεστέα	165.621,59	440.984,76
Έκπτωση εφάπαξ εξόφλησης φόρου εισοδήματος	(966,82)	(1.258,52)
Προσαρμογή φορολογικών συντελεστών υπολογισμού αναβαλλόμενης φορολογίας	(590.736,95)	--
Λοιπές φορολογικές προσαρμογές	31,90	--
Μη λογισμός φόρου επί φορολογικών ζημιών	2.819.465,62	838.163,20
<b>Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>	<b>(2.017.060,00)</b>	<b>(2.467.840,09)</b>
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	13,26%	17,13%

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

	Υπόλοιπο 1.1.2014	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2014
- Κεφαλαιοποίηση παγίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.426.972,55	567.378,97	2.994.351,52
- Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	5.223,57	9.567,04	14.790,61
- Ζημίες απομειώσεως επενδύσεων σε ακίνητα	(5.085.334,76)	(3.043.527,58)	(8.128.862,34)
<b>Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (απαιτήσεων) / υποχρεώσεων</b>	<b>(2.653.138,64)</b>	<b>(2.466.581,57)</b>	<b>(5.119.720,21)</b>
	Υπόλοιπο 1.1.2015	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Υπόλοιπο 31.12.2015
- Κεφαλαιοποίηση παγίων χρηματοδοτικών μισθώσεων	2.994.351,52	2.697.116,60	5.691.468,12
- Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	14.790,61	14.647,84	29.438,45
- Ζημίες απομειώσεως επενδύσεων σε ακίνητα	(8.128.862,34)	(4.727.857,62)	(12.856.719,96)
<b>Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (απαιτήσεων) / υποχρεώσεων</b>	<b>(5.119.720,21)</b>	<b>(2.016.093,18)</b>	<b>(7.135.813,39)</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 αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή με τον οποίο αναμένεται να γίνει η τακτοποίηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων.

Σύμφωνα με τον φορολογικό νόμο, ορισμένα εισοδήματα δεν φορολογούνται κατά το χρόνο της απόκτησής τους, αλλά κατά το χρόνο διανομής τους στους μετόχους. Η λογιστική αρχή της Εταιρίας είναι να καταχωρεί αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για τα εισοδήματα αυτά, κατά το χρόνο διανομής τους, ανεξάρτητα από

το χρόνο πραγματοποίησής τους. Αντίστοιχα δεν αναγνωρίζονται προς έκπτωση δαπάνες εφόσον δεν έχει καταβληθεί το τίμημα στους δικαιούχους. Σε αυτή την περίπτωση η Εταιρία καταχωρεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές καταχωρούνται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογικών κερδών είναι πιθανή.

Η εταιρία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογικών κερδών και δεν υπολογίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών. Το συνολικό μη αναγνωρισμένο ποσό από αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για φορολογικές ζημιές ανέρχεται σε € 5.936.441,15.

Η Εταιρία υπολόγισε την αναβαλλόμενη φορολογία με βάση τους αντίστοιχους συντελεστές που προβλέπεται να ισχύουν κατά το χρόνο ανάκτησής της.

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

Τα ανωτέρω ισχύουν από 1.1.2014.

Με το άρθρο 65 Α του Ν.4174/2013 οι Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές και οι ελεγκτικές εταιρίες που διενεργούν υποχρεωτικούς ελέγχους σε ανώνυμες εταιρίες υποχρεούνται στην έκδοση ετήσιου πιστοποιητικού ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Το εν λόγω πιστοποιητικό υποβάλλεται αφενός μεν στην ελεγχόμενη εταιρία εντός 10 ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο σε 10 ημέρες από την ημερομηνία έγκρισης του Ισολογισμού από τη Γενική Συνέλευση».

Για τις χρήσεις 2012,2013 και 2014, η Εταιρία έλαβε φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς την διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθησαν. Για την χρήση 2015 είναι σε εξέλιξη ο έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό και εκτιμάται πως δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

## 9. Καθαρά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή

### Βασικά

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

### Προσαρμοσμένα

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

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) μετά το φόρο εισοδήματος	(13.191.255,65)	(11.938.811,95)
Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	900	800
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	817,26	723,84
Βασικά και προσαρμοσμένα Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή σε ευρώ	<u>(16.140,83)</u>	<u>(16.493,72)</u>

## 10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα και κτίρια	Οικόπεδα και κτίρια κατεχόμενα με Leasing	Σύνολο
<b>Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμώσεως</b>			
1η Ιανουαρίου 2014	2.040.110,00	76.531.252,08	78.571.362,08
Προσθήκες	--	--	--
<b>31η Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>2.040.110,00</b>	<b>76.531.252,08</b>	<b>78.571.362,08</b>
<b>Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμώσεως</b>			
1η Ιανουαρίου 2015	2.040.110,00	76.531.252,08	78.571.362,08
Προσθήκες	82.542,87	--	82.542,87
<b>31η Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>2.122.652,87</b>	<b>76.531.252,08</b>	<b>78.653.904,95</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>			
1η Ιανουαρίου 2014	(578.158,220)	(20.993.203,86)	(21.571.362,08)
Αποσβέσεις χρήσεως	(45.567,26)	(1.248.557,41)	(1.294.124,67)
Απομειώσεις παγίων	(297.635,04)	(11.408.240,29)	(11.705.875,33)
<b>31η Δεκεμβρίου 2014</b>	<b>(921.360,52)</b>	<b>(33.650.001,56)</b>	<b>(34.571.362,08)</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</b>			
1η Ιανουαρίου 2015	(921.360,52)	(33.650.001,56)	(34.571.362,08)
Αποσβέσεις χρήσεως	(35.700,06)	(978.180,89)	(1.013.880,95)
Απομειώσεις παγίων	(353.684,81)	(12.714.977,11)	(13.068.661,92)
<b>31η Δεκεμβρίου 2015</b>	<b>1.310.745,39</b>	<b>47.343.159,56</b>	<b>48.653.904,95</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>			
31η Δεκεμβρίου 2014	1.118.749,48	42.881.250,52	44.000.000,00
31η Δεκεμβρίου 2015	811.907,48	29.188.092,52	30.000.000,00

Οι ανωτέρω επενδύσεις αφορούν :

- Οικόπεδο συνολικής έκτασης 16.848,00 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 14.573 τμ. και 738 θέσεων στάθμευσης, τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης
- Οριζόντια ιδιοκτησία κτιρίου που βρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 910,00 τ.μ. αξίας ευρώ 2.040.110,00.

Στη χρήση 2015 αναγνωρίσθηκε ζημία απομείωσης ποσού € 13.068.661,92 (χρήση 2014: €11.705.875,33), ώστε η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να μην υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία κατά την 31.12.2015, όπως αυτή προσδιορίσθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές. Το ποσό της απομείωσης καταχωρείται σε διακριτή γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό του ακινήτων της Εταιρίας ανήλθε σε € 30.000.000,00 (31.12.2014 €44.000.000,00) και υπολογίστηκε ως η εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3, αφού κάνει χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

## 11. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η κίνηση των άυλων περιουσιακών στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Λογισμικό Η/Υ
<u>Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως</u>	
1η Ιανουαρίου 2014	2.185,00
Προσθήκες	--
31η Δεκεμβρίου 2014	2.185,00
<u>Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως</u>	
1η Ιανουαρίου 2015	2.185,00
Προσθήκες	--
31η Δεκεμβρίου 2015	2.185,00
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>	
1η Ιανουαρίου 2014	(1.002,32)
Αποσβέσεις χρήσεως	(655,50)
31η Δεκεμβρίου 2014	(1.657,82)
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</u>	
1η Ιανουαρίου 2015	(1.657,82)
Αποσβέσεις χρήσεως	(527,18)
31η Δεκεμβρίου 2015	(2.185,00)
Αναπόσβεστη αξία	
31ης Δεκεμβρίου 2014	527,18
31ης Δεκεμβρίου 2015	--

## 12. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν αποθεματικό κοινοχρήστων του κτιρίου και ανήλθαν για την χρήση 2015 σε € 50.000,00(χρήση 2014 € 50.000,00).

## 13. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν απαιτήσεις από μισθώματα και ανήλθαν για την χρήση 2015 σε € 637.508,04(χρήση 2014 € 1.142.541,18).

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

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

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

## 14. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Έξοδα επομένων χρήσεων	24.653,02	30.837,60
Παρακρατηθείς φόρος εισοδήματος από τόκους	287,16	175,88
Λοιπές απαιτήσεις	5,00	--
<b>Σύνολο</b>	<b>24.945,18</b>	<b>31.013,48</b>

## 15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας είναι κατατεθειμένα στην ALPHA BANK, υπόκεινται στους συνήθεις περιορισμούς κινήσεως καφαλαίων και αναλύονται ως εξής:



	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Λογαριασμός όψεως	2.431.010,19	6.117.557,72
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.431.010,19</u></b>	<b><u>6.117.557,72</u></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.

## 16. Καθαρή Θέση

### ❖ Μετοχικό κεφάλαιο:

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2015 ανέρχεται σε ευρώ 90.000,00, διαιρούμενο σε 900 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 εκάστη. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται σε € 90.000,00 ύστερα από την αύξηση, δυνάμει της από 30ης Ιουνίου 2015 αποφάσεως της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως, κατά € 10.000,00, δια της εκδόσεως 100 νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 100,00 και τιμής διαθέσεως € 65.000,00 εκάστης. Από την ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου σε τιμή διαθέσεως μεγαλύτερη της τιμής εκδόσεως σχηματίστηκε η εξ ευρώ 6.490.000,00 “Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο”.

### ❖ Τακτικό αποθεματικό:

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση πάυει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ’ όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015 το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιολογίου αποτελέσματος, δεν θα προτείνει σχηματισμό τακτικού αποθεματικού.

### ❖ Αποτελέσματα εις νέο:

Στην τέταρτη (4η) εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015 η Εταιρία πραγματοποίησε καθαρές ζημιές μετά το φόρο εισοδήματος € 13.191.255,65 και τα αποτελέσματα εις νέο της 31ης Δεκεμβρίου 2015 διαμορφώθηκαν σε ζημιές € 44.747.630,22.

### ❖ Διανομή μερισμάτων:

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερισματος. 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 παρέκλιση από τα ως άνω ισχύοντα, κατόπιν ειδικής εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων με την απαιτούμενη απαρτία και πλειοψηφία.

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

## 17. Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως

Η Εταιρία στην χρήση 2012 σύναψε σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως αντικείμενο της οποίας είναι η μίσθωση κτιρίου, συνολικής αξίας € 76.462.097,08 (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων, φόρων κλπ.) εξοφλητέο

σε ενενήντα τρεις (93) μηνιαίες δόσεις (από 3 Οκτωβρίου 2014 έως 2 Ιουλίου 2020) με επιτόκιο Euribor τριμήνου πλέον περιθώριο 3,00%.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2015	31.12.2014
Υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις	53.090.888,45	62.242.343,26
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	(3.836.279,01)	(4.650.260,27)
<b>Μακροπρόθεσμο μέρος</b>	<b>49.254.609,44</b>	<b>57.592.082,99</b>

Οι μελλοντικές ελάχιστες καταβολές των χρηματοδοτικών μισθώσεων με την παρούσα αξία των καθαρών ελάχιστων μεταβολών για την Εταιρία αναλύονται ως εξής:

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ελάχιστες καταβολές	Παρούσα αξία καταβολών	Ελάχιστες καταβολές	Παρούσα αξία καταβολών
Εντός του έτους	5.250.645,57	3.836.279,01	6.351.824,39	4.650.260,27
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	53.814.813,2	49.254.609,42	25.482.144,30	19.536.648,61
Πέραν των πέντε ετών	--	--	38.716.146,04	38.055.434,37
<b>Σύνολο ελάχιστων καταβολών χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>59.065.458,79</b>	<b>53.090.888,43</b>	<b>70.550.114,73</b>	<b>62.242.343,26</b>
Μείον: Ποσά που αποτελούν χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.974.570,36)	--	(8.307.771,47)	--
<b>Παρούσα αξία ελάχιστων καταβολών χρηματοδοτικής μίσθωσης</b>	<b>53.090.888,43</b>	<b>53.090.888,43</b>	<b>62.242.343,26</b>	<b>62.242.343,26</b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα που αναφέρονται σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ανήλθαν την 31η Δεκεμβρίου 2015 σε € 1.653.664,93 (31η Δεκεμβρίου 2014 € 2.059.932,90).

Η εύλογη αξία των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων ανέρχεται σε €46.384.020,00 την 31.12.2015. Η εύλογη αξία υπολογίστηκε με βάση την καμπύλη επιτοκίων της διατραπεζικής αγοράς με ημερομηνία αναφοράς 31.12.15, λαμβάνοντας υπόψη το κόστος ρευστότητας, τις πιθανότητες αθέτησης (PDs) καθώς επίσης και τις ζημιές σε περίπτωση αθέτησης (LGDs) και ταξινομείται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας ταξινόμησης στην εύλογη αξία.

Εντός της χρήσεως η εταιρία τροποποίησε τον τρόπο παρουσίασης των «Υποχρεώσεων τιμολογημένων μισθωμάτων χρηματοδοτικής μίσθωσης» τα οποία έως τώρα περιλαμβάνονταν στις λοιπές υποχρεώσεις και πλέον συμπεριλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Για σκοπούς συγκρισιμότητας το υπόλοιπο τιμολογημένων μισθωμάτων της 31.12.2014 αξίας 477.916,11€ αναταξινομήθηκε αντίστοιχα.

#### 18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων και ανήλθαν για την χρήση 2015 σε € 25.400,00(χρήση 2014 € 25.400,00).

## 19. Δανειακές υποχρεώσεις

Τα βραχυπρόθεσμα δάνεια είναι αναλήψεις βάσει συγκεκριμένων πιστωτικών ορίων που διατηρεί η Εταιρία με την Alpha Bank. Η χρησιμοποίηση των συγκεκριμένων πιστώσεων παρουσιάζεται κατωτέρω:

	31.12.2015	31.12.2014
Όριο χρηματοδότησης	15.000.000,00	15.000.000,00
Μη χρησιμοποιηθέν όριο	(14.990.044,37)	(14.996.313,51)
<b>Χρησιμοποιηθέν όριο</b>	<b>9.955,63</b>	<b>3.686,49</b>

Το χρησιμοποιηθέν όριο αφορά σε λογαριασμό υποχρέωσης η οποία στο σύνολό της είναι σε ευρώ.

Το μέσο ετήσιο επιτόκιο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2015, ήταν για την Εταιρία 1,60% (την 31η Δεκεμβρίου 2014 ήταν 1,84%).

Τα συνολικά έξοδα τόκων επί των βραχυπρόθεσμων δανείων για τη χρήση που έκλεισε την 31η Δεκεμβρίου 2015 ανήλθαν σε € 22.279,12 (31η Δεκεμβρίου 2014 € 149.308,62) και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

Δεν υπάρχει ουσιώδης διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της λογιστικής αξίας των βραχυπρόθεσμων δανείων.

## 20. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2015	31.12.2014
Ασφάλιστρα	34.079,55	5.365,00
Αμοιβή δικαστικού επιμελητή	--	55,10
Αμοιβή συμβολαιογράφου	6.891,33	--
Ορκωτοί ελεγκτές	--	2.952,00
Προσύμφωνο αγοράς ακινήτου	--	430.492,00
Αμοιβή εταιρειών παροχής υπηρεσιών	22.646,57	--
Κοινόχρηστα διαχείρισης κτιρίου	14.021,62	17.117,87
<b>Σύνολο</b>	<b>77.639,07</b>	<b>455.981,97</b>

Οι εύλογες αξίες των λοιπών υποχρεώσεων δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στον ισολογισμό, αποτελούν μια λογική προσέγγιση των εύλογων αξιών.

## 21. Υποχρεώσεις για τρέχοντα φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2015	31.12.2014
Χαρτόσημο εισοδήματος οικοδομών	35.595,81	47.341,11
Φ.Π.Α.	270,71	--
Φόρος Αμοιβών Επιχειρηματικής δραστηριότητας	610,40	--
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων	46.546,95	2.871,81
<b>Σύνολο</b>	<b>83.023,87</b>	<b>50.212,92</b>

**22. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων****Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου:**

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και προθεσμιακές καταθέσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της Πολιτικής της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

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

**❖ Κίνδυνος επιτοκίου:**

Ο κίνδυνος επιτοκίου για την εταιρεία σχετίζεται με τις υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης και τις δανειακές υποχρεώσεις που φέρουν κυμαινόμενο επιτόκιο.

**❖ Πιστωτικός κίνδυνος:**

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρία απορρέει από τον λογαριασμό « Απαιτήσεις από πελάτες» όπου σύμφωνα με τα στοιχεία που διαθέτει η εταιρεία είναι ασφαλούς εισπράξεως, τον λογαριασμό «Λοιπές Απαιτήσεις» τα υπόλοιπα του οποίου δεν είναι σημαντικά και από τον λογαριασμό «Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα» ύψους € 2.431.010,19 που τηρούνται στην ALPHA BANK η οποία για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσεται ως CCC σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης FITCH.

**❖ Κίνδυνος ρευστότητας:**

Η Εταιρία αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας λόγω μη πραγματοποίησης ικανοποιητικών εσόδων από λειτουργική δραστηριότητα, γεγονός που την οδηγεί στον τραπεζικό δανεισμό για κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών.

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

**23. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών**

Η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο Εταιριών της Alpha Bank Α.Ε. Οι συναλλαγές της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2015 και της αντίστοιχης του 2014, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων με συνδεδεμένες επιχειρήσεις στον Ισολογισμό της 31.12.2015 και την 31.12.2014, έχουν ως κάτωθι:

**• Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις**

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Καταθέσεις όψεως	2.431.010,19	6.117.557,72
<b>Σύνολο</b>	<u><b>2.431.010,19</b></u>	<u><b>6.117.557,72</b></u>

**• Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις**

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	53.090.888,45	61.764.427,15
Δανειακές υποχρεώσεις	9.955,63	3.686,49
Λοιπές υποχρεώσεις	64.905,55	477.916,11
<b>Σύνολο</b>	<u><b>53.165.749,63</b></u>	<u><b>62.246.029,75</b></u>

## • Διεταιρικές συναλλαγές

	<u>1.1.- 31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
<b>Έσοδα</b>		
Τόκοι έσοδα	741,83	1.172,50
<b>Σύνολο</b>	<u>741,83</u>	<u>1.172,50</u>
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>Έξοδα</b>		
Ενοίκια	283,68	512,76
Τόκοι και συναφή έξοδα	1.676.162,35	2.209.396,32
Λοιπά έξοδα	129.352,00	119.298,24
<b>Σύνολο</b>	<u>1.805.798,03</u>	<u>2.329.207,32</u>

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

Δεν καταβάλλονται αμοιβές σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

## 24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

## α) Νομικά Θέματα

Δεν υπάρχουν εκκρεμείς υποθέσεις οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στα χρηματοοικονομικά θέματα της Εταιρείας.

## β) Φορολογικά

Για τις χρήσεις 2012,2013 και 2014 χορηγήθηκε από τους Ορκωτούς φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη ενώ για την χρήση 2015 είναι σε εξέλιξη ο έλεγχος για το φορολογικό πιστοποιητικό και εκτιμάται πως δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές επιβαρύνσεις.

## Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Η Εταιρεία σαν μισθωτής:

Η Εταιρεία 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:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Εντός του έτους	283,68	283,68
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	70,92	354,60
Πέραν των πέντε ετών	--	--
<b>Σύνολο</b>	<u>354,60</u>	<u>638,28</u>

## 25. Αξιώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

## ➤ Αξιώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Η Εταιρία σαν υπεκμισθωτής:

Η Εταιρία έχει συνάψει ιδιωτικά συμφωνητικά υπεκμισθώσεως για το ακίνητο επί των οδών Μωραϊτίνη, Εθνάρχη Μακαρίου και Ανωύμου που βρίσκεται στο Δέλτα Παλαιού Φαλήρου Αττικής. Οι μελλοντικές εισπράξεις των μισθωμάτων, βάσει των ιδιωτικών συμφωνητικών υπεκμισθώσεως, αναλύονται ανά εταιρία ως ακολούθως:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Εντός του έτους	1.012.771,20	994.595,88
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	6.390.688,72	5.991.574,74
Πέραν των πέντε ετών	886.231,70	2.248.575,90
<b>Σύνολο</b>	<u><b>8.289.691,62</b></u>	<u><b>9.234.746,52</b></u>

## ➤ Αξιώσεις από ληφθείσες εγγυητικές επιστολές

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Εγγυητική επιστολή	--	1.594.508,00
<b>Σύνολο</b>	<u><b>--</b></u>	<u><b>1.594.508,00</b></u>

Το εξ ευρώ ανωτέρω ποσό 1.594.508,00 αφορούσε σε ληφθείσα εγγυητική επιστολή από την Alpha Bank υπέρ τρίτων για την πιστή και καλή εκτέλεση των όρων του από 28 Σεπτεμβρίου 2012 προσυμφώνου αγοράς οριζοντίου ιδιοκτησίας ακινήτου. Το εν λόγω ακίνητο περιείχε στην κυριότητα της εταιρείας με συμβολαιογραφική πράξη αγοραπωλησίας την 31.12.2015.

## 26. Αμοιβές εκλεγμένων ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι αμοιβές των εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών κατά χρήση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014, αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	4.000,00	2.400,00
Αμοιβές σχετικές με φορολογικά πιστοποιητικά	3.000,00	4.200,00
<b>Σύνολο</b>	<u><b>7.000,00</b></u>	<u><b>6.600,00</b></u>

Οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2014 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία.

27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

Αθήναι, 31<sup>η</sup> Μαΐου 2016

Ο Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής  
Οικονομικών Υπηρεσιών

Ποιμενίδης Γεώργιος  
Α.Δ.Τ. Ε 400467

Σουλελής Ιωάννης  
Α.Δ.Τ. ΑΑ 057549

Ευθυμιάδης Αθανάσιος  
Α.Δ.Τ. ΑΗ 038543  
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α'ΤΑΞΕΩΣ 31182