



**ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΛΙΩΝΑ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

**(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση)**

ΑΘΗΝΑ

ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2022

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ**Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της 31.12.2019****Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019	1
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	1
Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.....	2
Ισολογισμός.....	3
Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης.....	4
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	5
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	6
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία.....	6
2. Βασικές λογιστικές αρχές.....	9
2.1 Βάση παρουσίασης	9
Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)	9
2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων	11
2.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.....	17
2.3 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)	17
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	18
2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού	18
2.6 Χρηματοοικονομικά Μέσα.....	19
2.7 Φόρος εισοδήματος	20
2.8 Ταμείο και διαθέσιμα.....	20
2.9 Προβλέψεις , ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	20
2.10 Μισθώσεις.....	21
2.11 Τόκοι έσοδα και έξοδα	22
2.12 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	23
2.13 Συγκριτικά στοιχεία	23
2.14 Προσδιορισμός εύλογης αξίας.....	23
2.15 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων.....	25
3. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων	25
4. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα).....	26
5. Φόρος Εισοδήματος	26
6. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή	27
7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα).....	28
8. Επενδύσεις σε ακίνητα	29
9. Λοιπές απαιτήσεις.....	30
10. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	30
11. Καθαρή θέση	31
12. Βραχυπρόθεσμα δάνεια και Μακροπρόθεσμα δάνεια.....	31
13. Υποχρεώσεις από μισθώσεις	33

14.	Λοιπές υποχρεώσεις.....	34
15.	Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	34
16.	Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	34
17.	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	35
18.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	36
19.	Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	38
20.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	39

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

“ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της όγδοης (8^{ης}) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου
2019(διαχείριση από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2019)**Κύριοι Μέτοχοι,**

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την όγδοη (8^η) εταιρική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Κατά τη χρήση 2019 η Εταιρεία δεν είχε έσοδα. Τα λειτουργικά έξοδα της χρήσης ανήλθαν σε ευρώ 406.796,15 έναντι ευρώ 403.626,73 στην προηγούμενη χρήση και τα χρηματοοικονομικά έξοδα (καθαρά) της χρήσης ανήλθαν σε ποσό ευρώ 1.726.016,26 έναντι ευρώ 1.688.551,99 στην προηγούμενη χρήση .

Οι ζημιές στη χρήση 2019 μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ποσό ευρώ 2.132.812,41 έναντι ζημιών ποσού ευρώ 2.091.640,92 στη χρήση 2018.

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

➤ Βασικά μεγέθη

ποσά σε ευρώ	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	104.894.494,58	104.893.451,27
Κυκλοφορούν ενεργητικό	6.581.788,59	2.018.126,90
Ενεργητικό	<u>111.476.283,17</u>	<u>106.911.578,17</u>
Καθαρή θέση	4.005.667,22	1.138.479,63
Υποχρεώσεις	107.470.615,95	105.773.098,54
Σύνολο καθαρής θέσεως και υποχρεώσεων	<u>111.476.283,17</u>	<u>106.911.578,17</u>

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές τρίτων

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	15.418,00	23.249,80
Αμοιβές δικηγόρων	8.593,00	14.982,63
Αμοιβές μελετών αξιοποίησης ακινήτων	26.800,00	--
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	16.820,00	18.280,00
Σύνολο (α)	<u>67.631,00</u>	<u>56.512,43</u>

Διοικητικά και λοιπά έξοδα

Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	--	317,28
Ασφάλιστρα	41.424,68	37.872,04

Λοιπές παροχές τρίτων	592,48	1.104,61
Συντηρήσεις κτιρίων και μηχ/κου εξοπλισμού	2.900,00	17.267,00
Φόροι τέλη	199.901,39	200.367,62
Γραφική ύλη	--	3,52
Συνδρομές-Εισφορές	494,00	484,16
Έξοδα φύλαξης κτιρίου	93.020,00	86.640,00
Αποσβέσεις μισθωμένων παγίων	315,49	--
Λοιπά έξοδα	517,11	3.058,07
Σύνολο (β)	339.165,15	347.114,30
Σύνολο (α) + (β)	406.796,15	403.626,73

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για την χρήση 2019 και 2018 έχουν ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2019		31.12.2018	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>6.581.788,59</u>	=5,9%	<u>2.018.126,90</u>	=1,9%
Σύνολο ενεργητικού	111.476.283,17		106.911.578,17	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>104.894.494,58</u>	=94,1%	<u>104.893.451,27</u>	=98,1%
Σύνολο ενεργητικού	111.476.283,17		106.911.578,17	

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

Καθαρή Θέση	<u>4.005.667,22</u>	=3,7%	<u>1.138.479,63</u>	=1,1%
Σύνολο υποχρεώσεων	107.470.615,95		105.773.098,54	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	<u>107.470.615,95</u>	=96,4%	<u>105.773.098,54</u>	=98,9%
Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	111.476.283,17		106.911.578,17	
Καθαρή Θέση	<u>4.005.667,22</u>	= 3,6%	<u>1.138.479,63</u>	=1,1%
Σύνολο καθαρής θέσης & υποχρεώσεων	111.476.283,17		106.911.578,17	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Καθαρή Θέση	<u>4.005.667,22</u>	= 3,8%	<u>1.138.479,63</u>	=1,1%
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	104.894.494,58		104.893.451,27	

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

Κυκλοφορούν ενεργητικό	<u>6.581.788,59</u>	= 333,7%	<u>2.018.126,90</u>	=3,4%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.972.568,62		59.896.621,54	

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

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

Υποκαταστήματα Εταιρείας

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2019 δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν ιδιαίτερες δραστηριότητες της Εταιρείας στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

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

Ίδιες μετοχές

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

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 17 επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας "ΜΠΙΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ", σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη και αποτελείται από:

Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Ελαιώνας του 3ου διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 43.213,40 τ.μ.

Κτηριακό συγκρότημα υπό κατασκευή που ευρίσκεται εντός του ανωτέρω οικοπέδου το οποίο αποτελείται από:

Τρία υπόγεια για στάθμευση αυτοκινήτων και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 53.953,39 τ.μ. ευρισκόμενα στο στάδιο των επιχρισμάτων,

Ισόγειο (κατάστημα, κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι) επιφανείας 9.180 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων,

Α όροφος (καταστήματα, κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 3.220 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,

Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,

Γ όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 104.940.000,00 όπως αποτιμήθηκε την 31.12.2019 από πιστοποιημένους εκτιμητές.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική 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 ο κίνδυνος επιτοκίου, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (Λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 16 επί των Οικονομικών Καταστάσεων).

Λογιστικές αρχές

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

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

Διανομή μερισμάτων

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

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2019.

Προοπτικές της Εταιρίας

Η εταιρεία, στο πλαίσιο του Προεδρικού Διατάγματος που αφορά στη Διπλή Ανάπλαση, θα εξετάσει το βέλτιστο τρόπο με τον οποίο θα μπορούσε να ξεκινήσει η ανάπτυξη του έργου στην περιοχή του Βοτανικού.

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

Στις 30 Δεκεμβρίου 2020, οι βασικές τραπεζικές δραστηριότητες της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. αποσχίσθηκαν και συνεισφέρθηκαν σε ένα νεοσύστατο πιστωτικό ίδρυμα με την εταιρική επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία».

Η πρώην Τράπεζα Πειραιώς έπαψε να είναι πιστωτικό ίδρυμα, διατήρησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δεν σχετίζονται με βασικές τραπεζικές δραστηριότητες και άλλαξε την εταιρική της επωνυμία σε «Πειραιώς Financial Holdings Société Anonyme» («Πειραιώς

Financial Holdings SA»), ενώ οι μετοχές της παραμένουν εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Πειραιώς Financial Holdings Société Anonyme έγινε ο 100% μέτοχος της Τράπεζας Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία και αποτελεί την εταιρεία χαρτοφυλακίου που άμεσα ή έμμεσα συμμετέχει σε όλες τις άλλες εταιρείες που πριν από την απόσχιση αποτελούσαν τον «Όμιλο».

Την 16η Απριλίου 2021 η ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο “Alpha Bank” («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές της δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»).

Η «διασπώμενη», η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»), διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάστηκε σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο “Alpha Services and Holdings”.

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Κύριοι Μέτοχοι,

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

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Γεώργιος Θ. Θεοδοσίου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, μεταβολών καθαρής θέσεως και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:
 - α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2019.
 - β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
2. Η Εταιρεία δεν τήρησε τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από το άρθρο 119 παρ. 1 του Ν. 4548/2018, αναφορικά την έγκαιρη ημερομηνία σύγκλησης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης του μετόχου για την έγκριση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019.
3. Στη σημείωση 2.1 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το Σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει καταστεί μικρότερο από το μισό του Μετοχικού Κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής της παραγράφου 4 του άρθρου 119 του νόμου 4548/2018.

Αθήνα, 2 Δεκεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αλεξάνδρα Κωστάρα

A.M. ΣΟΕΛ: 19981

Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α και Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M



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

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	Από 1η Ιανουαρίου έως	
		31.12.2019	31.12.2018
Λοιπά Έσοδα		--	537,80
Σύνολο Εσόδων		--	537,80
Αμοιβές τρίτων	3	(67.631,00)	(56.512,43)
Διοικητικά και λοιπά έξοδα	3	(339.165,15)	(347.114,30)
Σύνολο εξόδων		(406.796,15)	(403.626,73)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	4	(1.726.016,26)	(1.688.551,99)
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		(2.132.812,41)	(2.091.640,92)
Φόρος εισοδήματος	5	--	--
Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		(2.132.812,41)	(2.091.640,92)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	6	(14,66)	(23,89)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε Ευρώ)

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Κέρδη / (Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(2.132.812,41)	(2.091.640,92)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια	--	--
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	(2.132.812,41)	(2.091.640,92)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

Ισολογισμός

		(ποσά σε Ευρώ)	
	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	7	78,88	--
Επενδύσεις σε ακίνητα	8	104.894.415,70	104.893.451,27
		104.894.494,58	104.893.451,27
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	9	6.537.385,35	1.987.615,34
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	44.403,24	30.511,56
		6.581.788,59	2.018.126,90
Σύνολο Ενεργητικού		111.476.283,17	106.911.578,17
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	15.753.600,00	8.753.600,00
Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11	--	2.000.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	11	(11.747.932,78)	(9.615.120,37)
Σύνολο Καθαρής Θέσης		4.005.667,22	1.138.479,63
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	12	105.498.047,33	45.876.477,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανειακές υποχρεώσεις	12	1.260.775,56	59.830.181,05
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	13	79,21	--
Λοιπές υποχρεώσεις	14	680.691,29	39.639,24
Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους	15	31.022,56	26.801,25
		1.972.568,62	59.896.621,54
Σύνολο υποχρεώσεων		107.470.615,95	105.773.098,54
Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων		111.476.283,17	106.911.578,17

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

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ.6 – 39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Καθαρής Θέσης
Υπόλοιπο την 1.1.2018	8.753.600,00	--	(7.453.479,45)	1.300.120,55
Αποτελέσματα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(2.091.640,92)	(2.091.640,92)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(2.091.640,92)	(2.091.640,92)
Ποσά προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	--	2.000.000,00	--	2.000.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	--	--	(70.000,00)	(70.000,00)
Υπόλοιπο την 31.12.2018	8.753.600,00	2.000.000,00	(9.615.120,37)	1.138.479,63
Υπόλοιπο την 1.1.2019	8.753.600,00	2.000.000,00	(9.615.120,37)	1.138.479,63
Αποτελέσματα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(2.132.812,41)	(2.132.812,41)
Συνολικό αποτέλεσμα χρήσεως, μετά το φόρο εισοδήματος	--	--	(2.132.812,41)	(2.132.812,41)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.000.000,00	(2.000.000,00)	--	5.000.000,00
Υπόλοιπο την 31.12.2019	15.753.600,00	--	(11.747.932,78)	4.005.667,22

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 6 – 39) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρία ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, (η "Εταιρία") ιδρύθηκε την 18^η Μαΐου 2012 με την υπ' αριθμ. 47.555/17.5.2012 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Ειρήνης Βασιλάκη, και την 18^η Μαΐου 2012 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 120929801000. Η Εταιρία φέρει το διακριτικό τίτλο "ΑΕΠ ΕΛΑΙΩΝΑ ΑΕ" και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της έχει ορισθεί για 99 έτη, μέχρι την 18^η Μαΐου 2111, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Την 31.5.2016 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 30.12.2015 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε:

1) Η απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη.

2) Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας και η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της ως εξής :

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ορίστηκε κατά την σύσταση της Εταιρίας στο ποσό των εξήντα χιλιάδων Ευρώ (€ 60.000) διαιρούμενο σε εξακόσιες (600) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€ 100,00) κάθε μία.

Με την από 30.12.2015 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ 8.693.500,00 με

(α) την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ –ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 κατά το ποσό των Ευρώ 8.693.451,29 και

(β) κατά το ποσό των Ευρώ 48,71 με καταβολή μετρητών από την εταιρία «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ – ΔΙΕΘΝΗΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και έκδοση 86.935 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ 100,00 εκάστης.

Μετά την παραπάνω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των οκτώ εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων πεντακοσίων Ευρώ (€ 8.753.500) διαιρούμενο σε ογδόντα επτά χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα πέντε (87.535) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€ 100,00) η κάθε μία.

3) Η διεύρυνση του σκοπού της εταιρίας και η τροποποίηση του καταστατικού της ως εξής :

1. Σκοπός της Εταιρίας είναι 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 ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής εμπορικών κέντρων καθώς και η ανέγερση, κατασκευή, εκμετάλλευση, με οποιοδήποτε τρόπο, και λειτουργία αυτών.

5. Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.

6. Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής ολιωδηήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, αναθιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οποιωδηήποτε προσώπων.
7. 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 συναλλασσόμενων με την Εταιρία πελατών.
8. Η εκμετάλλευση δια μισθώσεως ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.
9. Προς εξυπηρέτηση των αναγκών των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρίας:
 - α. Η ίδρυση και λειτουργία τουριστικών γραφείων προς διενέργεια όλων των εργασιών πρακτορεύσεως σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους
 - β. Η κυκλοφορία και εκμετάλλευση τουριστικών λεωφορείων και αυτοκινήτων και πάσης φύσεως μεταφορικών μέσων, καθώς και η λειτουργία και εκμετάλλευση εγκαταστάσεων αναψυχής.
10. Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρίας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιωδηήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.
11. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρίας ή επιχειρήσεων συνδεόμενων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρία.
12. Η παροχή τεχνικών υπηρεσιών, νομικών και οικονομικών συμβουλών που αποσκοπούν στην εκπόνηση μελετών σχετικών με τους σκοπούς της Εταιρίας.
13. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρίας.
14. Η ίδρυση άλλων εταιριών οποιοδηήποτε τύπου που θα έχουν σκοπούς όμοιους ή παρεμφερείς ή συμπληρωματικούς, κατά οποιοδηήποτε τρόπο, έστω και εμμέσως, για την επίτευξη των σκοπών της Εταιρίας.
15. Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιοσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδηήποτε τρόπο με αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιριών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρίας.
16. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδηήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδηήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων: (α) Κατά οποιοδηήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωματών 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 οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής υπέρ οποιοδηήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου. (γ) Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού. (δ) Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οποιοδηήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό. (ε) Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς. (στ) Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Με απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 14.7.2016 έγινε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά Ευρώ 100,00 με έκδοση μίας (1) μετοχής ονομαστικής αξία εκατό Ευρώ (€ 100,00) και μετά την εν λόγω αύξηση το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε στο ποσό των οκτώ εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων Ευρώ (€ 8.753.600) διαιρούμενο σε ογδόντα επτά χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα έξι (87.536) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€ 100,00) η κάθε μία.

Με την από 29.10.2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίσθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά το συνολικό ποσό των Ευρώ επτά εκατομμυρίων (€ 7.000.000), με την καταβολή μετρητών και την έκδοση εβδομήντα χιλιάδων (70.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 100,00. Ποσό € 2 εκατ. εκ του ποσού των € 7 εκ. καταβλήθηκε κατά αναλογία από τους μετόχους εντός του 2018. Η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ολοκληρώθηκε εντός του 2019. Μετά την παραπάνω αύξηση το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται την 31.12.2019 στο ποσό των Ευρώ δεκαπέντε εκατομμυρίων επτακοσίων πενήντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (€ 15.753.600), διαιρούμενο σε εκατόν πενήντα επτά χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα έξι (157.536) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00) εκάστης.

Οι Μέτοχοι της Εταιρείας, ο αριθμός των μετοχών που κατέχουν και τα δικαιώματα ψήφου που τους αναλογούν παρατίθενται στον κατωτέρω πίνακα:

ΜΕΤΟΧΟΙ	ΜΕΤΟΧΕΣ ΨΗΦΟΙ
ALPHA GROUP INVESTMENTS LIMITED Λεμεσού 11 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ	78.768
TRIERIS TWO REAL ESTATE LIMITED Γρίβα Διγενή 86 – Λευκωσία ΚΥΠΡΟΣ	78.768
ΣΥΝΟΛΟ	157.536

Η Εταιρία έως την 31^η Δεκεμβρίου 2019 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις των Ομίλων εταιριών της ALPHA BANK και της Τραπέζης Πειραιώς με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	Συνεργαζόμενες Τράπεζες
Ποιμενίδης Γεώργιος Πρόεδρος	ALPHA BANK
Ραγιάς Δημήτριος Αντιπρόεδρος	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
Θεοδοσίου Γεώργιος Μέλος	
Σαραντόπουλος Παύλος Μέλος	
Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 27.12.2026.	Νομικός Σύμβουλος Παπαθανασοπούλου Νικολέττα
Εποπτεύουσα Αρχή	
Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως	
Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η. 120929801000	
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου 800411294	

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 8^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019, στην συνεδρίασή του της 1ης Δεκεμβρίου 2022.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1 Βάση παρουσίασης

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

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), 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.

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

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί 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

Αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προέβη σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται. Στο πλαίσιο αυτό το Διοικητικό Συμβούλιο εξέτασε τις ακόλουθες περιοχές οι οποίες κρίνονται σημαντικές κατά την αξιολόγησή του:

Εξελίξεις στο μακροοικονομικό περιβάλλον

Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα, έπειτα από την ύφεση που προκάλεσε η πανδημική κρίση το 2020, συνεχίστηκε το α΄ τρίμηνο του 2022, καθώς το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 2,3% σε τριμηνιαία βάση για έβδομο συνεχόμενο τρίμηνο και κατά 7% σε ετήσια βάση, για τέταρτο διαδοχικό τρίμηνο. Η οικονομική μεγέθυνση προήλθε πρωτίστως από την ιδιωτική κατανάλωση, η οποία αυξήθηκε κατά 11,6% σε ετήσια βάση, συμβάλλοντας κατά 7,9 μονάδες στον ετήσιο ρυθμό άνοδου του ΑΕΠ, υποστηριζόμενη από τη συσσώρευση αποταμιεύσεων κατά τη διάρκεια της πανδημίας και την αξιοσημείωτη άνοδο της απασχόλησης.

Οι επενδύσεις κατέγραψαν τη δεύτερη μεγαλύτερη θετική συμβολή στην άνοδο του ΑΕΠ το α΄ τρίμηνο του 2022 (1,6 εκατοστιαίες μονάδες), καθώς αυξήθηκαν κατά 12,7%, ενώ οριακή ήταν η συμβολή των αποθεμάτων (συμπεριλαμβανομένων των στατιστικών διαφορών), η οποία διαμορφώθηκε σε 0,2 ποσοστιαίες μονάδες. Τη μεγαλύτερη αύξηση, από τις επιμέρους κατηγορίες επενδύσεων σημείωσαν οι επενδύσεις σε κατοικίες (18,6%, σε ετήσια βάση) και ακολούθησαν οι λοιπές κατασκευές (15,9%) και οι επενδύσεις σε μηχανολογικό και τεχνολογικό εξοπλισμό (15,4%). Θετικά συνέβαλε στην άνοδο της οικονομικής δραστηριότητας του πρώτου τριμήνου και η δημόσια κατανάλωση, κατά 0,4 ποσοστιαίες μονάδες, ως απόρροια των δημοσιονομικών μέτρων στήριξης των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων που υιοθέτησε η κυβέρνηση και αφορούσαν κυρίως στην αντιμετώπιση των αρνητικών επιπτώσεων του αυξημένου ενεργειακού κόστους. Αντίθετα, οι καθαρές εξαγωγές αγαθών και υπηρεσιών είχαν αρνητική συμβολή στη μεταβολή του ΑΕΠ του πρώτου τριμήνου, κατά 3,1 ποσοστιαίες μονάδες, καθώς η άνοδος στις εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών (17,5% σε ετήσια βάση) υπερέβη την αύξηση στις αντίστοιχες εξαγωγές (9,6%).

Ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΕνΔΤΚ), παρέμεινε σε ανοδική τροχιά το πρώτο δίμηνο του 2022 και επιταχύνθηκε μετά το ξέσπασμα του πολέμου. Ο ΕνΔΤΚ αυξήθηκε κατά μέσο όρο κατά 8,5% σε ετήσια βάση το πρώτο εξάμηνο του 2022, έναντι μείωσης 1,3%, την ίδια

περίοδο του 2021, πρωτίστως λόγω της ανόδου των τιμών της ενέργειας σε παγκόσμιο επίπεδο - δεδομένου ότι η Ελλάδα είναι καθαρός εισαγωγέας ενέργειας-, των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες και των ελλείψεων σε πρώτες ύλες. Το 2022, ο εναρμονισμένος πληθωρισμός, αναμένεται να διαμορφωθεί σε 8,9% σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (European Economic Forecast, Summer, Ιούλιος 2022) και σε 7,6% σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος (Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής, Ιούνιος 2022).

Η αβεβαιότητα που επικρατεί στο διεθνές περιβάλλον, σύμφωνα με τις τελευταίες διαθέσιμες εκτιμήσεις, θα επιβραδύνει την ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας στο βραχυχρόνιο ορίζοντα. Οι παράγοντες αβεβαιότητας αφορούν: (i) στους γεωπολιτικούς κινδύνους, (ii) στις πληθωριστικές πιέσεις και κυρίως στην αύξηση των τιμών της ενέργειας, οι οποίες εντάθηκαν μετά το ξέσπασμα του πολέμου τον Φεβρουάριο του 2022, (iii) στο ενδεχόμενο διακοπής της παροχής φυσικού αερίου από τη Ρωσία προς την Ευρωπαϊκή Ένωση στο άμεσο χρονικό διάστημα που αναμένεται να ασκήσει περαιτέρω πιέσεις στο γενικό δείκτη τιμών, αλλά και στη λειτουργία της πραγματικής οικονομίας και (iv) στην αύξηση των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού που ενδέχεται να καθυστερήσουν την υλοποίηση επενδυτικών σχεδίων.

Η πρόβλεψη που δημοσίευσε πρόσφατα η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, για τον ρυθμό ανόδου του ΑΕΠ της Ελλάδας το 2022, αναθεωρήθηκε επί τα βελτίω, σε 4% (European Economic Forecast, Summer, Ιούλιος 2022), από 3,5% τον Μάιο (European Economic Forecast, Spring 2022). Το τελευταίο βασίστηκε στις ενδείξεις για υψηλές επιδόσεις του τουρισμού κατά το τρέχον έτος, αλλά και στην εκτιμώμενη άνοδο των επενδύσεων, στο πλαίσιο αξιοποίησης των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης. Επιπλέον, η ιδιωτική κατανάλωση εκτιμάται ότι θα συνεχίσει να αυξάνεται εντός του 2022 και αναμένεται να υποστηριχθεί από τη μερική χρήση των συσσωρευμένων αποταμιεύσεων για τη διατήρηση του βιοτικού επιπέδου των καταναλωτών, από τη θετική επίδραση των πρόσθετων δημοσιονομικών μέτρων που στοχεύουν στην άμβλυνση του αυξανόμενου ενεργειακού κόστους και από την άνοδο της απασχόλησης. Η παράταση της γεωπολιτικής αστάθειας και οι εντεινόμενες πληθωριστικές πιέσεις, ωστόσο, ενδέχεται να επιφέρουν σημαντική μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος, στην Ελλάδα, αλλά και τις λοιπές ευρωπαϊκές χώρες, με αρνητικά αποτελέσματα για την κατανάλωση, τον ελληνικό τουρισμό και κατά συνέπεια την οικονομική μεγέθυνση. Προς την κατεύθυνση αυτή η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προβλέπει επιβράδυνση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ της Ελλάδας, σε 2,4% το 2023.

Ειδικότερα όσον αφορά την Εταιρεία, η κύρια δραστηριότητα της οποία είναι η απόκτηση και εκμετάλλευση ακινήτων, και σε σχέση με την επίδραση του πληθωρισμού αλλά και του Covid-19 στη δραστηριότητα της Εταιρείας σημειώνουμε τα εξής:

- i. Ο πληθωρισμός δεν αναμένεται να έχει αρνητική επίδραση στην Εταιρεία για τους εξής λόγους:
 - a. Ο πληθωρισμός τιμών καταναλωτή δύναται να οδηγήσει σε διάβρωση του πλούτου των νοικοκυριών με αποτέλεσμα τη στροφή τους σε επενδύσεις σε ακίνητα, για την προστασία των αποταμιεύσεων που σωρεύθηκαν κατά τη διάρκεια της πανδημικής κρίσης (Ευρώ 19,1 δισ., από τον Μάρτιο του 2020, έως και τον Δεκέμβριο του 2021). Αυτό μπορεί να διατηρήσει τη δυναμική της αγοράς ακινήτων, καθώς στο πληθωριστικό περιβάλλον που διαμορφώνει η τρέχουσα ενεργειακή κρίση, οι τοποθετήσεις στην αγορά ακινήτων δύναται να αποτελέσουν «εργαλείο αποθεματοποίησης πλούτου».
 - b. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων και των αξιών στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους κυρίως δραστηριοποιείται η Εταιρεία.
- ii. Όσον αφορά τον Covid-19 σημειώνεται ότι σύμφωνα με σχετικές αναφορές από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Ομίλου της Alpha Bank για την επίπτωση του Covid-19 στις αξίες των ακινήτων, εκτιμάται ότι οι αξίες των ακινήτων στην Ελλάδα δεν έχουν επηρεαστεί από την εμφάνιση της πανδημίας.

Κατά την 31.12.2019 τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας είναι χαμηλότερα από το μισό (1/2) του μετοχικού της κεφαλαίου, με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 119 παρ.4 του Ν. 4548/2018. Η Διοίκηση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαβουλεύσεις με τους μετόχους της Εταιρείας προκειμένου στην Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συνέλθει για την έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2019 να παρουσιαστούν προτάσεις για τη διόρθωση του παραπάνω θέματος. Οι εν λόγω προτάσεις αναμένεται να περιλαμβάνουν αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ή μείωση του μετοχικού

κεφαλαίου με ζημιές εις νεον της Εταιρείας ή συνδυασμό αυτών καθώς και τη χρονική στιγμή που αυτά θα λαβουν χώρα λόγω των σημαντικών ζημιών που παρουσιάζει η Εταιρεία σε κάθε χρήση.

Η Εταιρεία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας με βάση τις οποίες προβλέπεται για την Ελλάδα η δυνατότητα να λάβει € 30,5 δισ. από το πακέτο ανάκαμψης για την Ευρώπη «Next Generation EU»,
- ότι παρόλο το γεγονός ότι η παρατεταμένη διάρκεια αλλά και η μορφή που ενδεχομένως θα λάβει η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας δύνανται να επηρεάσουν δυσμενώς το μακροοικονομικό περιβάλλον, η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στη ρωσική και στην ουκρανική οικονομία.
- το γεγονός ότι φαίνεται πως μέχρι σήμερα η πανδημία του Κορωνοϊού (covid-19) δεν έχει επηρεάσει αρνητικά το ύψος των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας
- την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που ολοκληρώθηκε εντός του Φεβρουαρίου 2019 ποσού € 7 εκατ.
- την ανανέωση των δανειακών συμβάσεων που έληγαν εντός του 2019

εκτιμά ότι τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων .

2.2. Υιοθέτηση νέων προτύπων και τροποποιήσεων υφιστάμενων προτύπων

Παρατίθενται κατωτέρω οι τροποποιήσεις προτύπων που εφαρμόστηκαν από 1.1.2019:

► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9

«Χρηματοοικονομικά Μέσα»: Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητική αποζημίωση (Κανονισμός 2018/498/22.3.2018).

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

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, αφού η Εταιρεία δεν είχε στη χρήση 2019 χρηματοοικονομικά μέσα που ενέπιπταν στην εν λόγω τροποποίηση.

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

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

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

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 17 για τους 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, ως στοιχείο του ενεργητικού, το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού € 394,37 και ισόποση υποχρέωση από μίσθωση ποσού € 394,37. Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρίας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16. Ειδικότερα αναγνωρίστηκε το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως που αφορά την μίσθωση ακινήτου όπου στεγάζεται η εταιρεία.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19 «Παροχές σε εργαζομένους» -

Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών (Κανονισμός 2019/402/13.3.2019)

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

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας. Η Εταιρεία στη χρήση 2019 δεν απασχόλησε προσωπικό.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»: Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (Κανονισμός 2019/237/8.2.2019)

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

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

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

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

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

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

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

- Μία οικονομική οντότητα θα καθορίσει αν θα εξετάσει τις αβεβαιότητες διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες αβεβαιότητες ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την επίλυση της αβεβαιότητας.
- Οι εκτιμήσεις που γίνονται αναφορικά με τον έλεγχο των λογιστικών χειρισμών από τις φορολογικές αρχές θα πρέπει να βασίζονται στο ότι οι φορολογικές αρχές θα εξετάσουν μόνο τα ποσά που έχουν δικαίωμα να εξετάσουν και στο ότι θα έχουν πλήρη γνώση της σχετικής πληροφόρησης όταν διενεργούν τον έλεγχο.

- Για τον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των μη χρησιμοποιηθεισών φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιηθέντων πιστωτικών φόρων και των φορολογικών συντελεστών η οικονομική οντότητα θα πρέπει να λάβει υπόψη της το πόσο πιθανό είναι οι φορολογικές αρχές να αποδεχθούν την αβεβαιότητα στο χειρισμό του φόρου. Οι εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας θα πρέπει να επαναξιολογούνται όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές στα γεγονότα και στις συνθήκες καθώς και όταν νέα πληροφόρηση καθίσταται διαθέσιμη. Η υιοθέτηση της ανωτέρω Διερμηνείας δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τις κατωτέρω τροποποιήσεις προτύπων των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2019 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 3 με στόχο να αντιμετωπιστούν δυσκολίες που προκύπτουν όταν μία οντότητα προσδιορίζει εάν απέκτησε μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού. Με τις τροποποιήσεις:

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

Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης 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 Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

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

Μία εταιρία:

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

αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιογόνος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημία,

- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και
 - γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.
- Σημειώνεται, επίσης, πως τον Νοέμβριο του 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότεινε τη μετάθεση της ημερομηνίας υποχρεωτικής εφαρμογής του νέου προτύπου την 1.1.2022. Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

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

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.
- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.
- Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

2.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

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

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

Οι συναλλαγματικές διαφορές, κέρδη ή ζημιές, που προκύπτουν, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Στη χρήση 2019 όπως και στη χρήση 2018 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.3 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

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

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσωμάτων παγίων περιλαμβάνονται και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως. Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος

μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημίες απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

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

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

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία εντάσσει τα κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου.

Τα επενδυτικά ακίνητα 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 ζημίες από την απομείωση της αξίας τους.

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

Τα κτήρια της κατηγορίας "Επενδύσεις σε ακίνητα" βρίσκονται στη φάση της κατασκευής, διαδικασία η οποία ωστόσο έχει ανασταλεί. Έχουν ενταχθεί στην συγκεκριμένη κατηγορία καθώς προορίζονται για μελλοντική εκμετάλλευση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα εξετάζονται για απομείωση της αξίας τους, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τα μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, όπως αυτή περιγράφεται στις σημειώσεις 2.6 και 2.15 παρακάτω.

Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους.

2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

Η Εταιρία εξετάζει σε περιοδική βάση (κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών της καταστάσεων) τα επενδυτικά ακίνητα και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαιώματα χρήσης για πιθανές ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους. Κατά την εκτίμηση για το αν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης των ανωτέρω στοιχείων λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

- Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
- Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
- Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
- Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
- Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.

• Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία (ειδικότερα για τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης). Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.6 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Μετά την αρχική αναγνώριση, 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 (μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση ή μέσω των αποτελεσμάτων),.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρείας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις λοιπές απαιτήσεις, με σημαντικότερες τις απαιτήσεις από ΦΠΑ προς το ελληνικό Δημόσιο (σημ. 18), καθώς και τις υποχρεώσεις, με σημαντικότερες τις υποχρεώσεις από δανειακές συμβάσεις.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι απαιτήσεις κατά πελατών και οι λοιπές απαιτήσεις σύμφωνα με τα παραπάνω είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τόκος -έσοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου .

Στον Ισολογισμό τα ποσά των συσσωρευμένων αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος παρουσιάζονται αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των μέσων προ απομείωσης. Το ποσό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου της χρήσεως αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, στο λογαριασμό «Ζημιές απομείωσης και προβλέψεις για την κάλυψη πιστωτικού κινδύνου».

Υπολογισμός αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου επί απαιτήσεων κατά πελατών

Οι απαιτήσεις κατά πελατών είναι συνήθως άμεσα απαιτητές και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή για το πέρασμα του χρόνου (time value). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημιάς πιστωτικού κινδύνου για τις απαιτήσεις αυτές πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος.

Οι λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σύμφωνα με όσα αναφέρουμε παραπάνω είναι άμεσα πληρωτέες και ως εκ τούτου δεν ενσωματώνεται σε αυτές αμοιβή (τοκος-έξοδο) για το πέρασμα του χρόνου (time value).

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία προβαίνει στη διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού όταν:

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,

- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα εισπράξεως, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

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

2.7 Φόρος εισοδήματος

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

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

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

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

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

2.8 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

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

2.9 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

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

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανakλούν τις βέλτιστες τρέχουσες εκτιμήσεις.

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

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

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

2.10 Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει ή είναι πιθανό να συνάψει μελλοντικά συμβάσεις επί παγίων είτε ως μισθωτής είτε ως εκμισθωτής.

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

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

α) Όταν η Εταιρεία είναι μισθωτής

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

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

Το στοιχείο ενεργητικού αποσβένεται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης έως το τέλος της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου ενεργητικού ή δικαιώματος χρήσης ή σύμφωνα με την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης, αναλόγως με το ποια ημερομηνία προηγείται. Τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων για ενδείξεις απομείωσης και αν έχουν υποστεί απομείωση προσαρμόζονται στην ανακτήσιμη αξία τους με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων (σημείωση 2.6).

Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις (η διάρκεια της μίσθωσης κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ισούται με 12 ή με λιγότερους μήνες) και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία (χαμηλότερη των 5.000 EUR όταν είναι καινούριο) η Εταιρεία δεν αναγνωρίζει στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης και υποχρέωση από τη μίσθωση, ενώ αντίθετα αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την ευθεία μέθοδο για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

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

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

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

Σύμφωνα με την πολιτική που επέλεξε να εφαρμόσει η Εταιρία, το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης αναγνωρίζεται στα Ενσώματα Πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) και η υποχρέωση μίσθωσης στις Υποχρεώσεις από μισθώσεις.

Η Εταιρία, από 1.1.2019, εφάρμοσε το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά, χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου, αναγνωρίζοντας ενδεχόμενη επίπτωση της αρχικής εφαρμογής σωρευτικά στην Καθαρή Θέση της 01.01.2019, και ως εκ τούτου τα κονδύλια της συγκριτικής χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα. Συγκεκριμένα η Εταιρία αναγνώρισε την 01.01.2019 δικαίωμα χρήσης ποσού € 394,37 και ισόποση υποχρέωση από μισθώσεις ποσού € 394,37 με αποτέλεσμα να μην υπάρχει επίπτωση στην καθαρή θέση της την παραπάνω ημερομηνία.

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

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

2.11 Τόκοι έσοδα και έξοδα

Έσοδα και έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων. Η αναγνώρισή τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Πραγματικό είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια τις μελλοντικές ταμειακές καταβολές ή εισπράξεις για την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων στην προ απομείωσης λογιστική αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού ή στο αναπόσβεστο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου των υποχρεώσεων. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο αλλά δεν λαμβάνει υπόψη τις αναμενόμενες ζημιές πιστωτικού κινδύνου. Στον

υπολογισμό περιλαμβάνονται όλα τα έσοδα και τα έξοδα που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου.

2.12 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

α) οι εταιρείες Alpha Group Investments Limited και Trieris Two Real Estate Limited οι οποίες είναι θυγατρικές του Ομίλου Εταιρειών της «Alpha Τράπεζα Α.Ε.» η πρώτη και του Ομίλου Εταιρειών της «Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε.» η δεύτερη, καθώς και τα νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την «Alpha Τράπεζα Α.Ε.» και την «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.»:

- i. θυγατρικές εταιρίες,
- ii. κοινοπραξίες,
- iii. συγγενείς εταιρίες

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 Τράπεζα Α.Ε. και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., 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 Εταιρείας ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι και τα πρόσωπα με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους και των προσώπων με τα οποία τα συνδεδεμένα μέρη συμβιώνουν.

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%.

2.13 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρία για τη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2019 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018.

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης περιόδου.

2.14 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

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

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

- χρήση δεδομένων επιπέδου 1: χρήση τιμών (χωρίς προσαρμογές) ενεργού αγοράς,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 2: χρήση άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμων (observable) δεδομένων,
- χρήση δεδομένων επιπέδου 3: χρήση δεδομένων που 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 η εύλογη αξία από την Εταιρία είναι τα επενδυτικά ακίνητα της κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

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

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

- Μέθοδος της αγοράς (ή συγκριτική μέθοδος), η οποία προσδιορίζει την εύλογη αξία του ακινήτου με σύγκρισή του με άλλα όμοια ακίνητα για τα οποία υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών (αγοραπωλησιών).
- Μέθοδος του εισοδήματος, η οποία κεφαλαιοποιεί μελλοντικές χρηματοροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους η οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνταν κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξίωσης.
- Υπολειμματική μέθοδος ή Μέθοδος αξιοποίησης, η οποία εφαρμόζεται κατά κύριο λόγο σε αποτιμήσεις κενών (σχολαζόντων) αστικών γηπέδων, μεγάλου κυρίως μεγέθους και διαμορφώνει την αξία με βάση το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης για το υπό αξιολόγηση ακίνητο, όπως αυτό διαπιστώνεται από τα στοιχεία τα οποία συλλέγονται από τον εκτιμητή κατά την έρευνα αγοράς την οποία πραγματοποιεί.

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.

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.

Οι μεθοδολογίες προσδιορισμού της εύλογης αξίας που εφαρμόζει η Εταιρεία για τα Επενδυτικά Ακίνητα αναφέρονται στη σημείωση 8 .

2.15 Σημαντικές λογιστικές κρίσεις και κυριότερες πηγές αβεβαιότητας των εκτιμήσεων

Η Εταιρεία, στα πλαίσια εφαρμογής των λογιστικών της αρχών και της σύνταξης οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π, διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με τη λογιστική αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των και υποχρεώσεων στο τέλος της περιόδου που αφορούν το μέλλον. Τα τελικά ποσά στην επόμενη χρήση ενδέχεται να είναι σημαντικά διαφορετικά από αυτά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Οι κρίσεις αυτές σχετίζονται με τα ακόλουθα:

- Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα βασίζονται σε εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές στο τέλος κάθε χρήσης. Οι εκτιμήσεις αυτές πραγματοποιούνται με δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν τρέχουσες τιμές και προεξόφληση μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων καθώς και από (όπου είναι εφικτό) εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων.

3. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων

Το σύνολο των εξόδων της Εταιρίας για τις χρήσεις 2019 και 2018 αναλύεται ως εξής:

Αμοιβές τρίτων

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών	15.418,00	23.249,80
Αμοιβές δικηγόρων	8.593,00	14.982,63
Αμοιβές μελετών αξιοποίησης ακινήτων	26.800,00	--
Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων	16.820,00	18.280,00
Σύνολο (α)	67.631,00	56.512,43

Διοικητικά και λοιπά έξοδα

Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	--	317,28
Ασφάλιστρα	41.424,68	37.872,04
Λοιπές παροχές τρίτων	592,48	1.104,61
Συντηρήσεις κτιρίων και μηχ/κου εξοπλισμού	2.900,00	17.267,00
Φόροι τέλη	199.901,39	200.367,62
Γραφική ύλη	--	3,52
Συνδρομές-Εισφορές	494,00	484,16
Έξοδα φύλαξης κτιρίου	93.020,00	86.640,00
Αποσβέσεις μισθωμένων παγίων	315,49	--
Λοιπά έξοδα	517,11	3.058,07
Σύνολο (β)	339.165,15	347.114,30
Σύνολο (α) + (β)	406.796,15	403.626,73

4. Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα</u>		
Τόκοι καταθέσεως όψεως	211,17	20,33
	211,17	20,33
<i>Μείον</i>		
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα</u>		
Τόκοι δανείων Alpha Bank	868.473,33	840.956,25
Τόκοι δανείων Τράπεζα Πειραιώς	857.627,25	847.110,64
Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις	2,10	--
Λοιποί τόκοι και εξομοιούμενα έξοδα	124,75	505,43
	1.726.227,43	1.688.572,32
Σύνολο χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων	(1.726.016,26)	(1.688.551,99)

5. Φόρος Εισοδήματος

Με το άρθρο 22 του Νόμου 4646/12.12.2019 «Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο», μειώνεται ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, σε 24% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής. Με ρητή αναφορά του νόμου, η μείωση αυτή δεν αφορά τα πιστωτικά ιδρύματα για τα οποία ο φορολογικός συντελεστής εξακολουθεί να είναι 29%.

Με το άρθρο 20 του ίδιου νόμου, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληρεί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημίες αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά.

Επίσης, με το άρθρο 22 του ίδιου νόμου για τα μερίσματα τα οποία καταβάλλονται από 1.1.2020 και εφεξής, ο συντελεστής παρακράτησης μειώνεται σε 5% από 10%.

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

Η Εταιρία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ευρώ 508.309,35 για φορολογικές

Ζημίες ποσού ευρώ 2.117.955,62, ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ευρώ 2.728.411,54, που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημίες ύψους ευρώ 11.368.381,42.

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Ζημίες προ φόρων	(2.132.812,41)	(2.091.640,92)
Φορολογικός συντελεστής	24%	29%
Φόρος εισοδήματος (έξοδο)/έσοδο βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή	511.874,98	606.575,87
<i>Αύξηση/(μείωση) προερχόμενη από:</i>		
Έξοδα μη εκπεστέα	3.932,66	(6.695,71)
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως	(508.309,35)	(618.209,53)
Μη λογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης επί εξόδων ΑΜΚ που καταχωρήθηκαν στην Κ.Θ.	--	20.300,00
Προσωρινές διαφορές για τις οποίες δεν υπολογίστηκε φορολογική απαίτηση	(7.498,29)	(4.380,21)
Λοιπές φορολογικές διαφορές	--	2.409,58
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	--	--

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 μέχρι την υποβολή της δήλωσης φόρου εισοδήματος, και το αργότερο εντός του πρώτου δεκαημέρου του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο έως το τέλος του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τις χρήσεις 2011 έως 2019 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

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

6. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά:

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

Προσαρμοσμένα:

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

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

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Κέρδη/(ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος	(2.132.812,41)	(2.091.640,92)
Φόρος εισοδήματος	--	--
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	(2.132.812,41)	(2.091.640,92)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	145.453,81	87.536,00
Ζημίες βασικές και προσαρμοσμένες, ανά μετοχή σε ευρώ	(14,66)	(23,89)

7. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

Η κίνηση των ενσώματων παγίων (ιδιοχρησιμοποιούμενων) στοιχείων αναλύεται ως εξής:

	Δικαιώματα χρήσης κτιρίων
Κόστος κτήσεως	
1 ^η Ιανουαρίου 2018	--
Προσθήκες	--
31 ^η Δεκεμβρίου 2018	--
Κόστος κτήσεως	
1 ^η Ιανουαρίου 2019	394,37
Προσθήκες	--
31 ^η Δεκεμβρίου 2019	394,37
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2018	--
Αποσβέσεις χρήσεως	--
31 ^η Δεκεμβρίου 2018	--
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1 ^η Ιανουαρίου 2019	--
Αποσβέσεις χρήσεως	(315,49)
31 ^η Δεκεμβρίου 2019	(315,49)
Αναπόσβεστη αξία	
31 ^η Δεκεμβρίου 2018	--
31 ^η Δεκεμβρίου 2019	78,88

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού € 394,37 και ισόποσες υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού € 394,37 (Σημείωση 18). Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρίας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16. Ειδικότερα αναγνωρίστηκε το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως που αφορά την μίσθωση ακινήτου όπου στεγάζεται η εταιρεία.

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των Επενδύσεων σε ακίνητα κατά τη διάρκεια της χρήσης αναλύεται ως εξής:

	<u>Οικόπεδα</u>	<u>Κτίρια</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Κόστος κτήσεως</u>			
1 ^η Ιανουαρίου 2018	57.631.514,80	47.261.936,47	104.893.451,27
Προσθήκες	--	--	--
31^η Δεκεμβρίου 2018	<u>57.631.514,80</u>	<u>47.261.936,47</u>	<u>104.893.451,27</u>
<u>Κόστος κτήσεως</u>			
1 ^η Ιανουαρίου 2019	57.631.514,80	47.261.936,47	104.893.451,27
Προσθήκες	--	964,43	964,43
31^η Δεκεμβρίου 2019	<u>57.631.514,80</u>	<u>47.262.900,90</u>	<u>104.894.415,70</u>
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</u>			
1 ^η Ιανουαρίου 2018	--	--	--
31 ^η Δεκεμβρίου 2018	--	--	--
<u>Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις</u>			
1 ^η Ιανουαρίου 2019	--	--	--
31 ^η Δεκεμβρίου 2019	--	--	--
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>			
31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2018	57.631.514,80	47.261.936,47	104.893.451,27
31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2019	57.631.514,80	47.262.900,90	104.894.415,70

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της ακίνητο που απέκτησε με την απορρόφηση του κλάδου κατασκευής και αξιοποίησης εμπορικών κέντρων της εταιρίας «ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 με ημερομηνία Λογιστικής Κατάστασης (ισολογισμό) απόσχισης την 31.12.2014 και τη με αρ. 17795/18-5-2016 συμβολαιογραφική πράξη απόσχισης εισφοράς και αναδοχής κλάδου του Συμβολαιογράφου Πειραιά Στέφανου Κ. Βασιλάκη και αποτελείται από:

- Οικόπεδο που ευρίσκεται Θέση Ελαιώνας του 3^{ου} διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων, συνολικής έκτασης 43.213,40 τ.μ.
- Κτηριακό συγκρότημα υπό κατασκευή που ευρίσκεται εντός του ανωτέρω οικόπεδου το οποίο αποτελείται από:
 - Τρία υπόγεια για στάθμευση αυτοκινήτων και βοηθητικούς χώρους επιφανείας 53.953,39 τ.μ ευρισκόμενα στο στάδιο των επιχρισμάτων,
 - Ισόγειο (κατάστημα, κοινόχρηστοι και βοηθητικοί χώροι) επιφανείας 9.180 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων ,

- Α όροφος (καταστήματα, κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 3.220 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,
- Β όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού,
- Γ όροφος (καταστήματα, αίθουσες κινηματογράφων και κοινόχρηστοι χώροι) επιφανείας 1.480 τ.μ. ευρισκόμενο στα στάδια του σκελετού.

Τα εν λόγω κτίρια είναι υπό εκτέλεση, κατά συνέπεια δεν διενεργούνται αποσβέσεις σε αυτά.

Η εύλογη αξία του ακινήτου ανέρχεται σε ευρώ 107.00000.000,00 (31.12.2018 : 104.940.000,00), όπως αποτιμήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η Υπολειμματική Μέθοδος αποτίμησης, η οποία θεωρείται ως η πιο ενδεδειγμένη μέθοδος στην περίπτωση του παραπάνω ακινήτου. Η εν λόγω μέθοδος αποτίμησης 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.

Επί των ακινήτων της Εταιρίας και για εξασφάλιση υποχρεώσεων έχουν εγγραφεί προσημειώσεις συνολικού ποσού ευρώ 173.814.594,15 και είχε επιβληθεί αναγκαστική κατάσχεση ποσού ευρώ 6.572.095,58 (βλέπε σχετικά σημ. 18).

9. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Έξοδα επομένων χρήσεων	14.936,96	16.576,72
Απαιτήσεις από παρακρατηθέντες φόρους	31,65	3,02
Απαιτήσεις από Ελληνικό .Δημόσιο .-Φ.Π.Α. χρ. 2007 και 2008 (Σημ. 18)	6.521.706,75	1.969.807,81
Λοιπές Απαιτήσεις	709,99	1.227,79
Σύνολο	<u>6.537.385,35</u>	<u>1.987.615,34</u>

Όλες οι απαιτήσεις εκφράζονται σε ευρώ. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις που να εκφράζονται σε άλλο νόμισμα. Οι απαιτήσεις της Εταιρίας εκκαθαρίζονται άμεσα και ως εκ τούτου δεν προέκυψε αναμενόμενη ζημία πιστωτικού κινδύνου (ECL). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται για όλη την διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το Δ.Π.Χ.Α. 9.

10. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Λογαριασμοί όψεως	44.403,24	30.511,51
Σύνολο	<u>44.403,24</u>	<u>30.511,56</u>

Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

Το σύνολο σχεδόν των διαθεσίμων της εταιρείας Εταιρίας είναι κατατεθειμένα στην Alpha Bank. Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's. Δεδομένου ότι τα ταμειακά διαθέσιμα είναι άμεσα απαιτητά δεν αναγνωρίστηκε ζημία πιστωτικού κινδύνου .

11. Καθαρή θέση

➤ Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2019 ανέρχεται σε Ευρώ 15.753.600,00, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο σε 157.536 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 100,00 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31.12.2018 ανερχοταν σε Ευρώ 8.753.600,00 διαιρούμενο σε 87.536 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 100,00 η κάθε μια. Στη χρήση 2019 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε κατά Ευρώ 15.753.600,00 διαιρούμενο σε 157.536 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 100 η κάθε μια. Δυνάμει της από 29ης Οκτωβρίου 2018 αποφάσεως της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως, η οποία αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά Ευρώ 7.000.000,00, δια της εκδόσεως 70.000 νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας Ευρώ 100,00, και η οποία πιστοποιήθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 5η Μαρτίου 2019.

➤ Τακτικό αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω του ζημιογόνου αποτελέσματος της χρήσεως αυτής.

➤ Αποτελέσματα εις νέον

Στην χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος € 2.132.812,41, και τα αποτελέσματα εις νέο της 31ης Δεκεμβρίου 2019, διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 11.747.932,78.

➤ Διανομή μερισμάτων

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

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

12. Βραχυπρόθεσμα δάνεια και Μακροπρόθεσμα δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια τα οποία λήγουν μετά την 31.12.2019 αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2019	31.12.2018
Alpha Bank Κοινοπρακτικό δάνειο	4.076.084,82	--
Alpha Bank Τοκοχρεολυτικό δάνειο	48.498.447,86	--
Τράπεζα Πειραιώς Κοινοπρακτικό δάνειο	6.299.802,14	--
Τράπεζα Πειραιώς Τοκοχρεολυτικό δάνειο	46.623.712,51	45.876.477,00
	105.498.047,33	45.876.477,00
Τα βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία λήγουν στο 2020 αναλύονται ως ακολούθως:		
	31.12.2019	31.12.2018
Alpha Bank Κοινοπρακτικό δάνειο	--	4.057.913,26
Alpha Bank Τοκοχρεολυτικό δάνειο	--	48.282.237,39
Alpha Bank κεφαλαίου κίνησης	759.966,67	717.188,89
Τράπεζα Πειραιώς Κοινοπρακτικό δάνειο	--	6.271.717,06
Τράπεζα Πειραιώς κεφαλαίου κίνησης	500.808,89	501.124,45
	1.260.775,56	59.830.181,05
Σύνολο δανεισμού	106.758.822,89	105.706.658,05

Σχετικά με την χρηματοδότηση της εταιρείας σημειώνονται τα εξής :
Όλα τα δάνεια της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

Το κεφάλαιο κίνησης της Alpha Bank έχει επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 2% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6%.

Το κεφάλαιο κίνησης της Τράπεζας Πειραιώς έχει επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6%.

Τα κοινοπρακτικά δάνεια της Τράπεζας Πειραιώς και της Alpha Bank έχουν επιτόκιο Euribor 12 μηνών πλέον περιθωρίου 1% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6%, τα οποία ανανεώθηκαν έως την 30.06.2022. Η Εταιρεία είναι σε διαδικασία καταρτισης νέας σύμβασης παράτασης των εν λόγω δανείων μέχρι την 30.06.2023

Το τοκοχρεολυτικό δάνειο της Alpha Bank με επιτόκιο Euribor 3 μηνών πλέον περιθωρίου 1% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6% ανανεώθηκε έως την 30.06.2022. Η Εταιρεία είναι σε διαδικασία καταρτισης νέας σύμβασης παράτασης του δανείου μέχρι την 30.06.2023

Το τοκοχρεολυτικό δάνειο της Τράπεζας Πειραιώς με επιτόκιο Euribor 1 έτους πλέον περιθωρίου 1% και εισφορά του Ν. 128/75 0,6% ανανεώθηκε έως την 30.06.2022. Η Εταιρεία είναι σε διαδικασία καταρτισης νέας σύμβασης παράτασης του δανείου μέχρι την 30.06.2023

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

		Ταμειακές Ροές	Μη Ταμειακές Ροές	
Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές	01.01.2019	Νέες Εκδόσεις / Λήξεις/ Αποπληρωμές	Δεδουλευμένοι Τόκοι	31.12.2019
Δάνειο Alpha Bank Κοινοπρακτικό	4.057.913,26	(47.631,30)	65.802,86	4.076.084,82
Alpha Bank Τοκοχρεολυτικό Δάνειο	48.282.237,39	(566.731,15)	782.941,62	48.498.447,86
Alpha Bank κεφάλαιο κινήσεως	717.188,89	23.048,93	19.728,85	759.966,67
Τράπεζα Πειραιώς Κοινοπρακτικό Δάνειο	6.271.717,06	(73.616,66)	101.701,74	6.299.802,14
Τράπεζα Πειραιώς Τοκοχρεολυτικό Δάνειο	45.876.477,00		747.235,51	46.623.712,51
Τράπεζα Πειραιώς κεφάλαιο κινήσεως	501.124,45	(9.005,56)	8.690,00	500.808,89
Σύνολο	105.706.658,05	(673.935,74)	1.726.100,58	106.758.822,89

		Ταμειακές Ροές	Μη Ταμειακές Ροές	
Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές	01.01.2018	Νέες Εκδόσεις / Λήξεις/ Αποπληρωμές	Δεδουλευμένοι Τόκοι	31.12.2018
Alpha Bank Κοινοπρακτικό Δάνειο	3.993.779,32		64.133,94	4.057.913,26
Alpha Bank Τοκοχρεολυτικό Δάνειο	47.519.153,06		763.084,33	48.282.237,39
Alpha Bank κεφάλαιο κινήσεως	506.727,96	196.722,95	13.737,98	717.188,89
Τράπεζα Πειραιώς Κοινοπρακτικό Δάνειο	6.172.594,71		99.122,35	6.271.717,06
Τράπεζα Πειραιώς Τοκοχρεολυτικό Δάνειο	45.137.236,50		739.240,50	45.876.477,00
Τράπεζα Πειραιώς κεφάλαιο κινήσεως	500.482,22	(8.105,56)	8.747,79	501.124,45
Σύνολο	103.829.973,77	188.617,39	1.688.066,89	105.706.658,05

13. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2019 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 317,26 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 315,16 και τόκων ποσού Ευρώ 2,10. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».

Το σύνολο των υποχρεώσεων από τις μισθώσεις που αναγνώρισε η Εταιρεία κατά την διάρκεια της χρήσεως 2019 έχουν ως εξής:

	01.01 - 31.12.2019
	Κτίρια
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου	394,37
Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές)	--
Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές)	2,10
Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές)	(317,26)
Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου	79,21
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	79,21

14. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	650.000,00	--
Προμηθευτές	15.412,57	24.580,53
Πιστωτές διάφοροι	58,72	58,71
Δεδουλευμένα έξοδα	15.220,00	15.000,00
Σύνολο	680.691,29	39.639,24

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε στη συνεδρίαση του της 17ης Δεκεμβρίου 2019 να προτείνει στους δύο μοναδικούς μετόχους της Εταιρείας να προκαταβάλουν ο καθένας ποσό € 1.250.000 έναντι μελλοντικής αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, για την ενίσχυση της ρευστότητας της Εταιρείας. Μέχρι την 31.12.2019 είχε καταβληθεί από τους Μετόχους ποσό € 650.000.

15. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2019	31.12.2018
Ενιαίος φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων	31.022,56	26.801,25
Σύνολο	31.022,56	26.801,25

16. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου:

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

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

❖ **Πιστωτικός κίνδυνος:**

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από τον λογαριασμό «Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα» ύψους ευρώ 44.403,24, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων τηρούνται στην ALPHA BANK η οποία για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσεται ως Β σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poor's. Οι λοιπές απαιτήσεις είναι μη σημαντικού ποσού, πλην αυτής που αφορά το Ελληνικό Δημόσιο (βλ. Σημείωση 18).

❖ **Κίνδυνος ρευστότητας:**

Η Εταιρεία αντιμετωπίζει κίνδυνο ρευστότητας λόγω μη πραγματοποίησης 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.

❖ **Κίνδυνος επιτοκίου:**

Οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται από τις μεταβολές των επιτοκίων καθώς τα δάνειά της έχουν συναφθεί με κυμαινόμενο επιτόκιο.

❖ **Κίνδυνος συναλλαγματικός:**

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

17. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Συμμετοχή στο Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας έχουν σε ποσοστό 50% εκάστη οι εταιρίες "Alpha Group Investments Limited" και "Trieris Two Real Estate Limited" θυγατρικές της Alpha Bank και της Τραπέζης Πειραιώς αντίστοιχα, οι οποίες έχουν ιδρυθεί στην Κύπρο. Συνεπώς ο Όμιλος Εταιριών Alpha Bank και ο Όμιλος Εταιριών της Τράπεζας Πειραιώς συνιστούν συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας, κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2019, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων την 31η Δεκεμβρίου 2019 με συνδεδεμένα μέρη αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη :

	31.12.2019	31.12.2018
Καταθέσεις όψεως	44.403,24	30.121,86
Σύνολο	44.403,24	30.121,86

Υποχρεώσεις από συνδεδεμένα μέρη :

	31.12.2019	31.12.2018
Δάνεια Alpha Bank	53.334.499,35	53.057.339,54
Δάνεια Τραπέζης Πειραιώς	53.424.323,54	52.649.318,51
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	79,21	--
Λοιπές υποχρεώσεις	3.918,40	8.841,20
Σύνολο	106.762.820,50	105.715.499,25

Διεταιρικές συναλλαγές :

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Έσοδα		
Τόκοι καταθέσεων	211,17	20,33
Σύνολο	211,17	20,33
Έξοδα		
Τόκοι και συναφή έξοδα (εκτός μισθώσεων)	1.726.225,33	1.688.572,32
Τόκοι μισθώσεων	2,10	--
Αποβέσεις μισθωμένων παγίων	315,49	--
Ενοίκια	--	317,28
Παροχή υπηρεσιών	16.820,00	18.280,00
Σύνολο	1.743.362,92	1.707.169,60

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν με βάση εμπορικούς όρους της αγοράς.

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 μέρη.

18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Φορολογικά:

Η Εταιρία κατέβαλε στο Ελληνικό Δημόσιο το ποσό των € 6,52 εκατ., που αφορά επιστροφή του ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου που είχε εισπράξει η «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική ΑΕ» ως ιδιοκτήτρια του υπό κατασκευή ακινήτου στον Ελαιώνα, πριν την απόσχιση του κλάδου των εμπορικών κέντρων και τη Συμφωνία Εξυγίανσης με τους πιστωτές της, που οδήγησαν στη μεταβίβαση του ακινήτου στην Εταιρία εντός της χρήσεως 2016. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία υπάρχει υποχρέωση επιστροφής του ΦΠΑ που εισπράχθηκε κατά την κατασκευαστική περίοδο εντός δεκαετίας από την πραγματοποίηση της κάθε δαπάνης, κατά την κρατούσα άποψη, εφόσον ο φορολογούμενος δεν κάνει χρήση του ακινήτου σε δραστηριότητα η οποία υπάγεται στο ΦΠΑ εντός της προαναφερθείσας, χρονικής περιόδου. Στην περίπτωση του ακινήτου στον Ελαιώνα οι δαπάνες πραγματοποιήθηκαν στις χρήσεις 2007 και 2008. Σημειώνεται ωστόσο, ότι η Εταιρία κατέβαλε το εν λόγω ποσό στο Δημόσιο με επιφύλαξη και διεκδικεί την επιστροφή του καθώς, σύμφωνα με τη γνώματευση των νομικών της συμβούλων, υπάρχουν βάσιμα επιχειρήματα για να υποστηριχτεί ότι η Εταιρία, η οποία απέκτησε το ακίνητο μέσω της Συμφωνίας Εξυγίανσης, δεν είναι εκείνη η υπόχρεη για την επιστροφή του ποσού, όπως επίσης ότι η ως άνω δεκαετής προθεσμία δεν συμπληρώθηκε από λόγους αντικειμενικής αδυναμίας, και ως εκ τούτου να δικαιωθεί νομικά.

Για τη χρηματοδότηση της καταβολής οι μέτοχοι της Εταιρίας προχώρησαν σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, ύψους € 7 εκατ., η οποία ολοκληρώθηκε σταδιακά εντός προθεσμίας 4 (τεσσάρων) μηνών σύμφωνα με την από 29.10.2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Η με επιφύλαξη καταβολή του ΦΠΑ έγινε σταδιακά, τον Οκτώβριο του 2018 με ποσό € 1,97 εκατ. και τον Απρίλιο του 2019 με ποσό € 4,55 εκατ. Σχετικά με το ποσό των € 1,97 εκατ. (ποσό € 1,887 εκατ. αφορά το ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου 2007 και ποσό € 0,083 εκατ. αφορά τόκους) η Εταιρεία μετά (α) την σιωπηρή απόρριψη της αίτησης επιφύλαξης, με την οποία είχε καταβάλει το εν λόγω ποσό και (β) την αρνητική απάντηση που έλαβε από την Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της ΑΑΔΕ, στο πλαίσιο του άρθρου 63 του Ν. 4174/2013 ("ενδικοφανής προσφυγή") προσέφυγε τον Σεπτέμβριο του 2019 στο Τριμελές Διοικητικό Εφετείο Αθηνών. Η ημερομηνία της δίκης ορίστηκε την 11η Μαρτίου 2020. Την 15η Σεπτεμβρίου 2020 δημοσιεύτηκε η υπ' αριθμόν 3132/2020 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Αθηνών με την

οποία το εν λόγω Δικαστήριο έκρινε «... ότι για το διακανονισμό Φ.Π.Α. του ένδικου ακινήτου δεν υπολογίζεται το χρονικό διάστημα έως την έκδοση του από 29.4. 2013 π.δ/τος με τίτλο «Έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των περιοχών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων» και συνεπώς στις 31.12.2017 δεν είχε συμπληρωθεί χρονικό διάστημα δέκα ετών, γιατί η μη χρησιμοποίηση του ένδικου ακινήτου οφειλόταν αποκλειστικά σε λόγους αναγόμενους σε κυριαρχικές ενέργειες (πράξεις ή παραλείψεις) της Διοικήσεως, που εμπόδισαν την χρησιμοποίησή του».

Ως αποτέλεσμα της παραπάνω κρίσης το Δικαστήριο ακύρωσε την αρνητική απάντηση που έλαβε η Εταιρεία από την Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της ΑΑΔΕ, στο πλαίσιο του άρθρο 63 του Ν. 4174/2013 (“ενδικοφανής προσφυγή”) και ζήτησε την επιστροφή του ποσού των € 1,97 εκατ. νομιμοτόκως από την υποβολή της ενδικοφανούς προσφυγής της Εταιρείας στις 4.3.2019. Σε περίπτωση που η Εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει τη χρησιμοποίηση του εν λόγω ακινήτου εντός δεκαετίας από την 29.4.2013 , τότε είναι υποχρεωμένη στην επιστροφή στο Ελληνικό Δημόσιο του ΦΠΑ που αφορά την κατασκευαστική περίοδο 2007 δηλ. ποσού € 1,887 εκ. Το ποσό των € 1,97 εκ. επιστράφηκε στην Εταιρεία την 19^η Φεβρουαρίου 2021.

Σχετικά με το ποσό των € 4,55 εκατ. (το οποίο αφορά ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου 2008), η Εταιρεία μετά (α) την σιωπηρή απόρριψη της αίτησης επιφύλαξης, με την οποία είχε καταβάλει το εν λόγω ποσό και (β) την αρνητική απάντηση που έλαβε από την Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της ΑΑΔΕ, στο πλαίσιο του άρθρο 63 του Ν. 4174/2013 (“ενδικοφανής προσφυγή”) προσέφυγε τον Φεβρουάριο του 2020 στο Τριμελές Διοικητικό Εφετείο Αθηνών . Η ημερομηνία της δίκης ορίστηκε την 3η Ιουνίου 2020. Την 15^η Σεπτεμβρίου 2020 δημοσιεύτηκε η υπ’ αριθμόν 3133/2020 απόφαση του Τριμελούς Διοικητικού Εφετείου Αθηνών με την οποία το εν λόγω Δικαστήριο έκρινε «... ότι για το διακανονισμό Φ.Π.Α. του ένδικου ακινήτου δεν υπολογίζεται το χρονικό διάστημα έως την έκδοση του από 29.4. 2013 π.δ/τος με τίτλο «Έγκριση Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων και του Προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των περιοχών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δήμου Αθηναίων» και συνεπώς στις 31.12.2018 δεν είχε συμπληρωθεί χρονικό διάστημα δέκα ετών, γιατί η μη χρησιμοποίηση του ένδικου ακινήτου οφειλόταν αποκλειστικά σε λόγους αναγόμενους σε κυριαρχικές ενέργειες (πράξεις ή παραλείψεις) της Διοικήσεως, που εμπόδισαν την χρησιμοποίησή του».

Ως αποτέλεσμα της παραπάνω κρίσης το Δικαστήριο ακύρωσε την αρνητική απάντηση που έλαβε η Εταιρεία από την Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της ΑΑΔΕ, στο πλαίσιο του άρθρο 63 του Ν. 4174/2013 (“ενδικοφανής προσφυγή”) και ζήτησε την επιστροφή του ποσού των € 4,55 εκατ. νομιμοτόκως από την υποβολή της ενδικοφανούς προσφυγής της Εταιρείας στις 6.9.2019. Σε περίπτωση που η Εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει τη χρησιμοποίηση του εν λόγω ακινήτου εντός δεκαετίας από την 29.4.2013 , τότε είναι υποχρεωμένη στην επιστροφή στο Ελληνικό Δημόσιο του ΦΠΑ που αφορά την κατασκευαστική περίοδο 2008, δηλ. ποσού € 4,55 εκ. Το ποσό των € 4,55 εκ. επιστράφηκε στην Εταιρεία την 11^η Ιουνίου 2021.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2012 – 2019. Οι χρήσεις έως και 2013 θεωρούνται παραγεγραμμένες σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια αλλά κρίνονται ότι δεν θα είναι σημαντικά (βλ. σχετικά και την Σημείωση 5).

β) Μισθώσεις :

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

Ελάχιστες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων 31.12.2018	396,60
Επίπτωση προεξόφλησης χρησιμοποιώντας το οριακό επιτόκιο δανεισμού	(2,23)
Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν 1.1.2019	394,37

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού 0,86% της 1.1.2019

γ) Υποθήκες - Προσημειώσεις -Λοιπά Νομικά Θέματα

Ανάλυση των υποθηκών και προσημειώσεων επί των ακινήτων της Εταιρίας παρατίθεται στη συνέχεια:

<u>Δικαιούχος Προσημείωσης - Υποθήκης</u>	<u>Ποσό</u>
ALPHA BANK	121.000.000,00
ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	43.840.000,00
ALPHA LEASING	6.000.000,00
	<u>170.840.000,00</u>
Φ.Α.Ε. ΑΘΗΝΩΝ (για χρέη της "ΜΠΑΜΠΗΣ ΒΩΒΟΣ ΔΤΑΕ")	2.974.594,15
Σύνολο	<u>173.814.594,15</u>

Εκτός των ανωτέρω βαρών, επί των ακινήτων της Εταιρίας είχε επιβληθεί αναγκαστική κατάσχεση ποσού ευρώ 6.572.095,58 για χρέη της "Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική ΑΕ" τα οποία και έχουν βεβαιωθεί από το Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων εις βάρος της ως άνω εταιρείας ,σε συμμόρφωση του Ελληνικού Δημοσίου με την υπ'αρ. 184/2020 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, που έκανε δεκτή την αίτηση ερμηνείας των Τραπεζών Άλφα και Πειραιώς, και ερμήνευσε την υπ'αρ. 289/2015 απόφαση του ίδιου Δικαστηρίου ότι το ακίνητο-εμπορικό κέντρο στο Βοτανικό περιέρχεται, σε εκτέλεση της συμφωνίας εξυγίανσης της «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.» και της απόφασης 289/2015 του Πολ. Πρωτοδικείου Αθηνών που την επικύρωσε, στην εταιρεία επιλογής των Τραπεζών, ήτοι την ΑΕΠ Ελαιώνα, ελευθερωμένο από τα ως άνω βάρη και κατασχέσεις του Ελλ. Δημοσίου, η ως άνω κατάσχεση έχει πλέον αρθεί ολοσχερώς.

Η ως άνω απόφαση έκρινε ομοίως σε σχέση με την εξ ευρώ 2.974.594,15 υποθήκη για χρέη της ως άνω εξυγιανθείσας εταιρίας στο Ελληνικό Δημόσιο, εγγραφείσα την 01.02.2012 σε τόμο 4515 και φύλλο 427398 και α/α 9 στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών, της οποίας την εξάλειψη έχει αιτηθεί η εταιρεία . Η αίτηση της Εταιρείας έγινε δεκτή με αποτέλεσμα την πλήρη εξάλειψη της παραπάνω υποθήκης τον Φεβρουάριο του 2022.

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

19. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Οι συνολικές αμοιβές των νόμιμων ελεγκτών σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 2 και 32 του άρθρου 29 του Ν. 4308/2014 αναλύονται ως εξής:

	Από 1η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Έλεγχος των οικονομικών καταστάσεων	7.170,00	14.990,00
Έλεγχος για την έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού	8.248,00	8.000,00
Σύνολο	15.418,00	22.990,00

20. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Στις 30 Δεκεμβρίου 2020, οι βασικές τραπεζικές δραστηριότητες της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. αποσχίσθηκαν και συνεισφέρθηκαν σε ένα νεοσύστατο πιστωτικό ίδρυμα με την εταιρική επωνυμία «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία».

Η πρώην Τράπεζα Πειραιώς έπαψε να είναι πιστωτικό ίδρυμα, διατήρησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δεν σχετίζονται με βασικές τραπεζικές δραστηριότητες και άλλαξε την εταιρική της επωνυμία σε «Πειραιώς Financial Holdings Société Anonyme» («Πειραιώς Financial Holdings SA»), ενώ οι μετοχές της παραμένουν εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η Πειραιώς Financial Holdings Société Anonyme έγινε ο 100% μέτοχος της Τράπεζας Πειραιώς Ανώνυμη Εταιρεία και αποτελεί την εταιρεία χαρτοφυλακίου που άμεσα ή έμμεσα συμμετέχει σε όλες τις άλλες εταιρείες που πριν από την απόσχιση αποτελούσαν τον «Όμιλο».

Την 16η Απριλίου 2021 η ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με διακριτικό τίτλο “Alpha Bank” («διασπώμενη») εισέφερε μέσω απόσχισης κλάδου τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες σε νέα εταιρεία- πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»).

Η «διασπώμενη», η οποία πλέον κατέχει τις μετοχές της «ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («επωφελούμενη»), διακράτησε δραστηριότητες, περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δε συνδέονται με τις κύριες τραπεζικές δραστηριότητες και μετονομάστηκε σε «ALPHA ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με διακριτικό τίτλο “Alpha Services and Holdings”.

Σε συνέχεια των πρόσφατων εξελίξεων στην Ουκρανία και Ρωσία σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει έκθεση στις εμπλεκόμενες χώρες.

Αθήνα, 1 Δεκεμβρίου 2022

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Γεώργιος Ε. Ποιμενίδης

Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Γεώργιος Θ. Θεοδοσίου

Α.Δ.Τ. ΑΝ 078124

Αντώνιος Γ. Γαβρίλης

Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796

Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α΄ Τάξεως 19942/01