



**ΑΛΦΡΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ι
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

**ΑΘΗΝΑΙ
ΙΟΥΝΙΟΣ 2018**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Εκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	
Οικονομικές Καταστάσεις της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2017	
❖ Κατάσταση Αποτελεσμάτων.....	5
❖ Ισολογισμός.....	6
❖ Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος.....	7
❖ Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως	8
❖ Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.....	10
1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία	10
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές.....	13
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων.....	13
2.2 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	23
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα	23
2.4 Άυλα πάγια	23
2.5 Μισθώσεις.....	24
2.6 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων.....	25
2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα	25
2.8 Απαιτήσεις από πελάτες.....	26
2.9 Φόρος εισοδήματος.....	26
2.10 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	26
2.11 Προβλέψεις	26
2.12 Δανειακές υποχρεώσεις.....	27
2.13 Έσοδα.....	27
2.14 Συναλλαγές σε συνάλλαγμα.....	27
2.15 Πληροφόρηση κατά τομέα	27
2.16 Προσδιορισμός εύλογης αξίας	27
2.17 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	28
2.18 Συγκριτικά στοιχεία	29
2.19. Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας	29
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων.....	30
4. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως.....	30
5. Γενικά λειτουργικά έξοδα	30
6. Αποσβέσεις.....	31
7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	31
8. Φόρος εισοδήματος.....	31
9. Κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή	33
10. Επενδύσεις σε ακίνητα	34
11. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	36
12. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	36
13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	37
14. Λοιπές απαιτήσεις.....	37
15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	37
16. Καθαρή Θέση.....	38
17. Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως.....	40
18. Προβλέψεις ενδεχόμενων υποχρεώσεων	41
19.Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	41
20. Δανειακές υποχρεώσεις.....	41
21. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	42
22. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους.....	42
23. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων.....	43
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις	43
25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	44
26. Αξιώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	44
27. Αμοιβές εκλεγμένων ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.....	45
28. Συναλλαγή απορρόφησης κλάδου.....	45
29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	47

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της “ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ι ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγχει τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ι ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας **ΑΛΦΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ι ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών 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 εταιρικών οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31/12/2016 ελέγχηθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 29/6/2017 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπειρέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, φευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το έναν 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 εταιρικών οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή.
- Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός της Εταιρείας για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της χρήστης που έληξε την 31/12/2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία **ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ι ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 29 Ιουνίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χ. Μπαρλίκας

A.M. ΣΟΕΛ: 13991

Deloitte. Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησίας 3α και Γρανικού

151 25 Μαρούσι – Αθήνα

A.M ΣΟΕΛ: E 120

Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», η «Deloitte Business Solutions A.E.», η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» και η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» είναι οι ελληνικές εταιρίες μέλη της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής βρετανικής εταιρίας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες δισαρμόνισης επαρκού κινδύνου (risk advisory), η «Deloitte Business Solutions A.E.» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «Deloitte Accounting Compliance & Reporting Services A.E.» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» με έδρα στη Θεσσαλονίκη είναι ένα κέντρο κοινοτομίας που παρέχει χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες.

Η «Κοίμηζόγλου-Λεβέντης και Συνεργότες» («KL Law Firm») είναι η ελληνική δικηγορική εταιρεία που παρέχει νομικές υπηρεσίες και συμβουλές στην Ελλάδα.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 001223601000

© 2018. Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τη Deloitte Ελλάδος.

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2017

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(ποσά σε ευρώ)

	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	919.643,52	635.045,68
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	4	1.291,31	--
Σύνολο εσόδων		920.934,83	635.045,68
Γενικά λειτουργικά έξοδα	5	(1.133.812,64)	(560.120,57)
Αποσβέσεις	6	(417.375,09)	(373.407,55)
Ζημίες απομείωσης παγίων	10	(2.456.347,59)	--
Σύνολο εξόδων		(4.007.535,32)	(933.528,12)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	1.471,88	8.174,37
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(109.837,75)	(616.034,05)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		(108.365,87)	(607.859,68)
Κέρδη/(ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος		(3.194.966,36)	(906.342,12)
Φόρος εισοδήματος	8	5.192.534,70	(86.678,07)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		1.997.568,34	(993.020,19)
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	9	441,70	(1.007,33)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-47) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών
καταστάσεων.

Ισολογισμός

	Σημείωση	31.12.2017	(ποσά σε ευρώ)
		31.12.2016	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	72.736.336,59	14.754.095,49
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	11	29.501,15	--
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	12	1.475.600,00	--
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	8	11.015.390,44	1.364.758,96
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	69.306,05	57.009,24
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		85.326.134,23	16.175.863,69
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	14	280.571,50	25.730,77
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	15	7.597.039,97	18.994.236,38
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		7.877.611,47	19.019.967,15
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		93.203.745,70	35.195.830,84
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	11.597.100,00	100.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		106.667.552,51	42.680.000,00
Αποθεματικά		--	--
Αποτέλεσματα εις νέον	16	(26.741.903,04)	(28.743.808,38)
Σύνολο καθαρής θέσεως		91.522.749,47	14.036.191,62
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως	17	--	18.682.029,33
Προβλέψεις ενδεχόμενων υποχρεώσεων	18	130.794,92	--
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	19	236.562,88	144.771,28
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		367.357,60	18.826.800,61
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνειακές υποχρεώσεις	20	451.234,40	1.530.427,44
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως	17	--	692.998,63
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	727.532,34	84.750,20
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	22	134.871,89	24.662,34
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.313.638,63	2.332.838,61
Σύνολο Υποχρεώσεων		1.680.996,23	21.159.639,22
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		93.203.745,70	35.195.830,84

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-46) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

	(ποσά σε ευρώ)	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		1.997.568,34	(993.020,19)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:			
Μεταβολή του αποθεματικού αποτίμησης των διαθέσιμων προς πώληση αξιογράφων	16	35.700,00	--
Φόρος Εισοδήματος	16	(10.353,00)	--
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν Απευθείας στην καθαρή θέση:		25.347,00	--
Συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος		2.022.915,34	(993.020,19)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-46) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ALPHA ΕΙΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ι.Α.Ε.

**Ομονοματές Καταστάσεις
της 31ης Δεκεμβρίου 2017**

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως

				(ποσά σε ευρώ)
Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών σταύρωση αργοτελείας	Αποθεματικά εις νέο	Συνολο καθαρής θέσεως	
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2016	90.000,00	22.700.000,00	(27.750.678,19)	(4.960.678,19)
Αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος			(993.020,19)	(993.020,19)
Συνολικό Αποτέλεσμα περιόδου			(993.020,19)	(993.020,19)
μετά το φόρο εισοδήματος				
Αλληγορικού κεφαλαίου με μετρητά			19.990.000,00	19.990.000,00
Εξόδων αυξησης μετοχικού κεφαλαίου μετά τον φόρος			(110,00)	(110,00)
εισοδήματος				
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2016	100.000,00	42.680.000,00	(28.743.808,38)	14.036.191,62
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2017	100.000,00	42.680.000,00	(28.743.808,38)	14.036.191,62
Αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος			1.997.568,34	1.997.568,34
Αλληγορικού αποτέλεσμα αποθεμάτων Καθηση Θεση			25.347,00	25.347,00
Συνολικό Αποτέλεσμα περιόδου			2.022.915,34	2.022.915,34
μετά το φόρο εισοδήματος				
Αλληγορικού κεφαλαίου με μετρητά			2.100.000,00	2.100.000,00
Εξόδων αυξησης μετοχικού κεφαλαίου μετά τον φόρος			(21.010,00)	(21.010,00)
εισοδήματος				
Αδειοχορησίου κεφαλαίου αποδρόμησης με συγχρωνευτικό N 2166/1993	11.487.100,00	61.897.552,51	73.384.652,51	
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2017	11.597.100,00	106.667.552,51	(26.741.903,04)	91.522.749,47

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-46) αποτελούν αναπόδιπταστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε ευρώ)

	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>	<u>1.1-31.12.2016</u>
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) πριν τον φόρο εισοδήματος		(3.194.966,36)	(906.342,12)
Προσαρμογή κερδών(ζημιών)προ φόρων για:			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	417.375,09	373.407,55
Απομειώσεις ενσώματων παγίων	10	2.456.347,59	--
Κέρδη / (Ζημιές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	7	108.365,87	607.859,68
		(212.877,81)	74.925,11
Καθαρή(αύξηση)/μείωση στοιχείων Ενεργητικού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές απαιτήσεις		(36.814,68)	(14.747,69)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στοιχείων Υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές Υποχρεώσεις		(111.071,72)	112.159,01
Καταβληθέντες τόκοι		(114.846,08)	(615.420,35)
Καθαρές Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		(475.610,29)	(443.083,92)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος και λοιποί φόροι		(178.427,99)	--
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(654.038,28)	(443.083,92)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Συγχώνευση εταιρειών με απορρόφηση του Ν.2166/1993		7.752.287,80	--
Αγορές Παγίων		(126.694,15)	(127.503,04)
Εισπραχθέντες τόκοι		1.471,88	8.174,37
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		7.627.065,53	(119.328,67)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	16	2.100.000,00	19.990.000,00
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου		(21.010,00)	(110,00)
Εισπράξεις δανειακών υποχρεώσεων		--	200.000,00
Αποπληρωμές δανειακών υποχρεώσεων		(1.074.185,70)	--
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων		(19.375.027,96)	(642.098,14)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		18.370.223,66	19.547.791,86
Καθαρή αύξηση / (μείωση) ταμειακών ροών από δραστηριότητες		(11.397.196,41)	18.985.379,27
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		18.994.236,38	8.857,11
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	15	7.597.039,97	18.994.236,38

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 9-46) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρία ιδρύθηκε την 22α Φεβρουαρίου 2012 με την επωνυμία «Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Αμαρούσιον Ι Ανώνυμος Εταιρεία», με την υπ' αριθμ. 3053/22.2.2012 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Ελένης Καρκανοπούλου, και την 22α Φεβρουαρίου 2012 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 119687301000. Εντός της τρέχουσας χρήσεως η επωνυμία της μετονομάσθηκε σε «Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Ι Ανώνυμος Εταιρεία». Η Εταιρία φέρει το διακριτικό τίτλο «ΑΕΠ Ι ΑΕ» και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκεια της έχει ορισθεί για 99 έτη, μέχρι την 22η Φεβρουαρίου 2111, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσεως.

Την 20.12.2017 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) το από 22.11.2017 Πρακτικό της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε:

1) Η συγχώνευση των Ανωνύμων Εταιρειών:

- α) Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Αμαρούσιον Ι Ανώνυμος Εταιρεία με αριθ. ΓΕΜΗ: 119687301000
- β) Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Αμαρούσιον ΙΙ Ανώνυμος Εταιρεία με αριθ. ΓΕΜΗ: 119687401000
- γ) Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Χαλανδρίου Ανώνυμος Εταιρεία με αριθ. ΓΕΜΗ: 119687201000
- δ) Ωκεανός Ανώνυμη Τεχνική Οικοδομική και Εμπορική Εταιρεία με αριθ. ΓΕΜΗ: 003988801000

με απορρόφηση των (β), (γ), (δ) από την (α) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 68 παρ.2 και 69-77α του Κ.Ν. 2190/1920 και των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993, με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 30.06.2017 και την με αρ. 42395/24-11-2017 συμβολαιογραφική πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεώργιου Θ. Στεφανάκου.

2) Η τροποποίηση του άρθρου 1 του καταστατικού της ως εξής :

«Η επωνυμία της Εταιρίας είναι «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Ι ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος «ΑΕΠ Ι»

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

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο ποσό των έντεκα εκατομμυρίων πεντακοσίων ενενήντα επτά χιλιάδων και εκατό Ευρώ (€ 11.597.100,00), διαιρούμενο σε εκατό δεκαπέντε χιλιάδες εννιακόσιες εβδομήντα μία (115.971) κοινές, ονομαστικές, μετά θήρου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (100) εκάστη:

α. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας κατά τη σύστασή της ορίστηκε στο ποσό των Ευρώ εξήντα χιλιάδων (€60.000,00) ολοσχερώς καταβεβλημένο από τους ιδρυτές και διαιρημένο σε εξακόσιες (600) μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100,00) εκάστης.

β. Με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της 29.7.2013, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε κατά Ευρώ δέκα χιλιάδες (€ 10.000,00) δια της εκδόσεως εκατό (100) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€100,00) και τιμή διαθέσεως Ευρώ σαράντα πέντε χιλιάδες τριακόσια (€ 45.300,00) εκάστης. Η υπέρ το άρτιο διαφορά θα είναι ίση με το ποσό των Ευρώ τεσσάρων εκατομμυρίων πεντακοσίων είκοσι χιλιάδων Ευρώ (€ 4.520.000,00)

γ. Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 30.6.2014, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε με την καταβολή μετρητών κατά Ευρώ δέκα χιλιάδες (€ 10.000,00) δια της εκδόσεως εκατό (100) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€100) και τιμή διαθέσεως ογδόντα δύο χιλιάδων Ευρώ (€82.000,00) εκάστης. Η υπέρ το άρτιο διαφορά θα είναι ίση με το ποσό των Ευρώ οκτώ εκατομμύρια εκατόν ενενήντα χιλιάδες (€8.190.000,00).

δ. Με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 30.6.2015, , το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε με την καταβολή μετρητών κατά Ευρώ δέκα χιλιάδες (€ 10.000,00) δια της εκδόσεως εκατό (100) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€100) και τιμή διαθέσεως Εκατό χιλιάδων Ευρώ (€100.000,00) εκάστης. Η υπέρ το άρτιο διαφορά θα είναι ίση με το ποσό των Ευρώ Εννέα εκατομμύρια εννιακόσιες ενενήντα χιλιάδες (€ 9.990.000).

ε. Με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της 19.02.2016, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε με την καταβολή μετρητών κατά Ευρώ δέκα χιλιάδες (€ 10.000,00) δια της

εκδόσεως εκατό (100) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€100) και τιμή διαθέσεως Εκατό ενενήντα εννέα χιλιάδων εννιακοσίων Ευρώ (€199.900,00) εκάστης. Η υπέρ το άρτιο διαφορά θα είναι ίση με το ποσό των Ευρώ Δέκα Εννέα εκατομμύριο εννιακόσιες σγδόντα χιλιάδες (€ 19.980.000).

στ. Με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της 6.4.2017 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε με την καταβολή μετρητών κατά Ευρώ δέκα χιλιάδες (€ 10.000,00) δια της εκδόσεως εκατό (100) νέων μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (€ 100) και τιμή διαθέσεως Ευρώ είκοσι ένα χιλιάδες Ευρώ (€ 21.000) εκάστης. Η υπέρ το άρτιο διαφορά θα είναι ίση με το ποσό των Ευρώ δύο εκατομμυρίων ενενήντα χιλιάδων (€ 2.090.000,00).

ζ. Με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της 22ης Νοεμβρίου 2017 το μετοχικό της κεφάλαιο της Εταιρίας αυξήθηκε κατά το ποσό των έντεκα εκατομμυρίων τετρακοσίων σγδόντα χιλιάδων και εκατό Ευρώ (€ 11.487.100), διαιρούμενο σε εκατό δεκατέσσερις χιλιάδες οκτακόσιες εβδομήντα μία (114.871) κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (100) εκάστη ως κατωτέρω:

- (i) λόγω της συγχώνευσης διά απορροφήσεως από την Εταιρία των εταιριών υπό τις επωνυμίες «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΝ ΙΙ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά το ποσό του εισφερόμενου μετοχικού κεφαλαίου των απορροφωμένων εταιριών συνολικού ύψους Ευρώ έντεκα εκατομμυρίων τετρακοσίων σγδόντα χιλιάδων και ογδόντα (€ 11.487.080,00) και
- (ii) κατά το ποσό των Ευρώ είκοσι (20) συνεπεία κεφαλαιοποιήσεως τμήματος του λογαριασμού από την «διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» της Εταιρίας για λόγους στρογγυλοποιήσεως.»

4) Η τροποποίηση του άρθρου 17 του καταστατικού της ως εξής:

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρίας κάθε φορά που ο νόμος ή οι ανάγκες της Εταιρίας το απαιτούν. Κατ' εξαίρεση το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει σε άλλο τόπο στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό.

2. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει με τηλεδιάσκεψη ή με άλλη παρόμοια μέθοδο επικοινωνίας ή με συνδυασμό τέτοιων μεθόδων υπό την προϋπόθεση ότι καθένας: α) μπορεί να ακούει όποιον απευθύνεται στη συνέλευση και β) μπορεί να απευθύνεται στους υπόλοιπους συμμετέχοντες στη συνέλευση ταυτοχρόνως.

Στην περίπτωση αυτή, η πρόσκληση προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις απαραίτητες πληροφορίες για τη συμμετοχή τους στη συνεδρίαση.

3. Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση.

4. Η πρόσκληση πρέπει απαραίτητως να αναφέρει με σαφήνεια τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή εκπροσωπούνται όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ουδείς αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

5. Τη σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) από τα μέλη του με αίτησή τους προς τον Πρόεδρο ή, σε περίπτωση απουσίας του, τον Αντιπρόεδρο που είναι υποχρεωμένος να συγκαλέσει το Διοικητικό Συμβούλιο προκειμένου αυτό να συνέλθει εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει με ποινή απαραδέκτου να αναφέρονται με σαφήνεια τα θέματα που θα απασχολήσουν το Διοικητικό Συμβούλιο. Αν δεν συγκληθεί το Διοικητικό Συμβούλιο από τον Πρόεδρο ή τον Αντιπρόεδρο εντός της ανωτέρω προθεσμίας, επιτρέπεται στα μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το Διοικητικό Συμβούλιο εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας των επτά (7) ημερών γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

6. Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως όταν παρίστανται ή εκπροσωπούνται σε αυτό το ήμισυ πλέον ενός των συμβούλων, ουδέποτε όμως ο αριθμός των παρόντων συμβούλων δύναται να είναι μικρότερος των τριών (3). Προς εξεύρεση του αριθμού απαρτίας παραλείπεται τυχόν προκύπτον κλάσμα. Κάθε σύμβουλος μπορεί να αντιπροσωπεύει εγκύρως μόνο έναν άλλο σύμβουλο.

7. Οι αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου λαμβάνονται εγκύρως με απόλυτη πλειοψηφία των συμβούλων που παρίστανται ή εκπροσωπούνται στη σχετική συνεδρίαση. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η φήμας του Προέδρου.

8. Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμα και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση.

Ο 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 οπίων 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.

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.

Η αγορά, πώληση, ενοικίαση και εν γένει εκμετάλλευση ακινήτων.

Η μίσθωση οριζοντίων ιδιοκτησιών και η εν συνεχείᾳ υπεκμίσθωσή τους.

Η ανάληψη μελετών, επιβλέψεων και κατασκευής οιωνδήποτε τεχνικών έργων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, ανατιθεμένων από φυσικά πρόσωπα, το Δημόσιο, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου ή Ιδιωτικού Δικαίου, Δήμους, Κοινότητες και Ενώσεις οποιωνδήποτε προσώπων.

Η ανέγερση και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων και επιπλωμένων ή μη τουριστικών διαμερισμάτων και τουριστικών εγκαταστάσεων, σε ιδιόκτητα ή μη οικόπεδα στην ημεδαπή ή αλλοδαπή και η άσκηση όλων των συναφών επιχειρήσεων που αποβλέπουν στην εξυπηρέτηση των συναλλασσομένων με την Εταιρία πελατών.

Η εκμετάλλευση δια μισθώσεως ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών επιχειρήσεων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή.

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.

Η διενέργεια οποιασδήποτε συναφούς με τον σκοπό της Εταιρίας πράξεως, ως και κάθε πράξεως που εξυπηρετεί με οποιονδήποτε τρόπο την προαγωγή του εταιρικού σκοπού.

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.

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

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.

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

Η απόκτηση, συμμετοχή και μεταβίβαση κάθε είδους συμμετοχής με κάθε πρόσφορο τρόπο, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, σε εταιρίες ή οποιεσδήποτε επιχειρήσεις, οποιασδήποτε νομικής μορφής, εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά ή μη, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, καθώς και η συνεργασία με οποιοδήποτε τρόπο με

αυτές, η συμμετοχή και ίδρυση εταιρειών 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.

Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων: (α) Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, 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 οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου. (γ) Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού. (δ) Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό. (ε) Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς. (στ) Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank A.E., και μέτοχοι είναι η Alpha Bank A.E. με ποσοστό 24,26% και η Εταιρία Alpha Group Investments Limited που εδρεύει στην Κύπρο με ποσοστό 75,74%. Η Εταιρία έως την 31^η Δεκεμβρίου 2017 δεν απασχολούσε προσωπικό.

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

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Καλαμάκης Ευάγγελος	Πρόεδρος
Ποιμενίδης Γεώργιος	Αντιπρόεδρος
Σουλελές Ιωάννης	Μέλος
Τζόχατζης Ασημάκης	Μέλος

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 17^η Ιανουαρίου 2023.

Εποπτεύοντα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως
Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.
119687301000
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
800388526

Συνεργαζόμενες Τράπεζες

ALPHA BANK

Νομικός Σύμβουλος

Παπαθανασοπούλου Νικολέττα

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Μπαρλίκας
Deloitte A.E. Ορκωτών Ελεγκτών
ΑΜ ΣΟΕΛ 13991

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της έκτης (6^η) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, στην συνεδρίασή της 13^η Ιουνίου 2018.

2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

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

- α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά νιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και
- β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

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

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

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

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2016 και 2017, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2017:

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

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

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

Ως αποτέλεσμα της ανωτέρω τροποποίησης, ενσωματώνεται γνωστοποίηση για τις μεταβολές στις δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας στην σημείωση 17 και στις υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης στην σημείωση 20.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

Ταξινόμηση και αποτίμηση

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

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

ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

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

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

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

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

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

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

Απομείωση

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

Λογιστική αντιστάθμισης

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

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

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

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

Οι σημαντικές χρηματοοικονομικές απαιτήσεις της Εταιρίας αφορούν το Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα, τα οποία θα συνεχίσουν να αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, και τις μετοχές του Διαθέσιμου προς πώληση χαροφυλακίου, οι οποίες θα συνεχίσουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Ως εκ τούτου, ποσοτική επίπτωση στην καθαρή θέση αναμένεται κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 από την αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου επί των προθεσμιακών καταθέσεων, οι οποίες ωστόσο δεν αναμένεται να είναι ουσιώδεις σε σχέση με την καθαρή θέση της εταιρίας. Σημειώνεται ότι η εταιρία συνεχίζει να αξιολογεί τις νέες λογιστικές διαδικασίες και τους εσωτερικούς ελέγχους που απαιτούνται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9. Οι νέες λογιστικές πολιτικές, οι παραδοχές, οι κρίσεις και οι εκτιμήσεις ενδέχεται να μεταβληθούν έως ότου η εταιρία οριστικοποιήσει τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018. Ως εκ τούτου, η επίπτωση που γνωστοποιείται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις ενδέχεται να τροποποιηθεί κατά τη διάρκεια του 2018.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

Την 12.10.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 9 με την οποία επιτρέπεται σε κάποια προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με χαρακτηριστικά αρνητικής αποζημίωσης, που διαφορετικά θα αποτιμώνταν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, να αποτιμηθούν στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η τροποποίηση του ΔΠΧΠ 9 αποσαφηνίζει ότι οι συμβατικοί όροι που διέπουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, που θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments

of Principal and Interest- SPPI) ανεξάρτητα από το γεγονός που προκαλεί την πρόωρη λήξη του συμβολαίου και ανεξάρτητα από το ποιο αντισυμβάλλομενο μέρος καταβάλλει ή εισπράττει τη δίκαιη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη του συμβολαίου.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

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

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

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

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας δεδομένου ότι τα έσοδα της Εταιρείας προέρχονται από μισθώσεις ακινήτων που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 15.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

- πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση για το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης,

- με ποιο τρόπο πρακτικά αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της εταιρίας συνιστά παροχή των υπερχρημάτων αγαθών ή υπηρεσιών (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο),
- ποιος παράγοντας καθορίζει αν η εταιρία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί πνευματικής ιδιοκτησίας.

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

Η επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 15 στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας αναφέρθηκε ανωτέρω.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη 1.1.2018

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

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

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

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

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί

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

Αντίστοιχα, στο ΔΛΠ 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημιάς στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρηση». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημιά 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 προσδιορίστει σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

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

Μία εταιρία:

- προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,
- διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,
- διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,
- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:
 - i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)
 - ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),
- αναγνωρίζει το κέρδος από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της περιόδου που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται 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 ΔΠΧΠ 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019

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

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

- Οι εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας θα πρέπει να επαναξιολογούνται όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές στα γεγονότα και στις συνθήκες καθώς και όταν νέα πληροφόρηση καθίσταται διαθέσιμη.

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

2.2 Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

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

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

Επισκευές και συντηρήσεις επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

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

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10 έτη
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	5 έτη

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

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

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

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

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

2.4 Άυλα πάγια

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

Λογισμικό: Οι αγορασθείσες άδειες λογισμικού καταχωρούνται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει την τιμή αγοράς και κάθε άμεσα επιδροπτέο κόστος προετοιμασίας του λογισμικού για την προσοριζόμενη χρήση του. Οι γενόμενες δαπάνες έρευνας για την παραγωγή λογισμικού καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι γενόμενες δαπάνες ανάπτυξης λογισμικού (σχετιζόμενες με το σχεδιασμό και τον έλεγχο νέων ή βελτιωμένων προγραμμάτων), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν πιθανολογείται ότι το πρόγραμμα θα έχει

επιτυχία, λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική και τεχνολογική δυνατότητα και εφόσον τα κόστη αυτά μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα. Οι λοιπές γενόμενες δαπάνες ανάπτυξης καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Δαπάνες ανάπτυξης που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα δεν επαναφέρονται στα περιουσιακά στοιχεία σε μεταγενέστερες περιόδους. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη αφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται από τη στιγμή που το άυλο στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της αφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών έχει καθοριστεί σε 3 έτη και 4 μήνες.

2.5 Μισθώσεις

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

α) Όταν η Εταιρία είναι μισθωτής

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

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

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής

i. Χρηματοδοτικές μισθώσεις: Στις περιπτώσεις συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, στις οποίες η Εταιρία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το συνολικό ποσό των μισθωμάτων που προβλέπει η σύμβαση 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, σύμφωνα με τη διαδικασία που ισχύει για τις απαιτήσεις κατά πελατών, όπως αυτή περιγράφεται στην σημείωση 2.8.

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

2.6 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων

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

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

2.7 Χρηματοοικονομικά μέσα

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

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

Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε οργανωμένες χρηματιστηριακές αγορές, η εύλογη αξία ορίζεται με αναφορά στις χρηματιστηριακές τιμές κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία για τα οποία δεν υπάρχει τιμή διαπραγμάτευσης, η εύλογη αξία ορίζεται με βάση τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές του ίδιου χρηματοοικονομικού στοιχείου. Σε περιπτώσεις όπου η εύλογη αξία επένδυσης σε μετοχικό τίτλο δεν μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα αυτό αποτιμάται στην αξία κτήσεώς του.

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

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

Τόκοι, μερίσματα, κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χαρακτηρίζονται ως απαιτήσεις ή υποχρεώσεις, καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα αντίστοιχα. Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους καταχωρείται απ' ευθείας στην καθαρή θέση. Τα χρηματοοικονομικά μέσα συμψηφίζονται όταν η Εταιρία, σύμφωνα με το νόμο, έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση (μεταξύ τους) ή να ανακτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να συμψηφίσει ταυτοχρόνως την υποχρέωση.

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

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

2.8 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην αξία της συναλλαγής.

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

2.9 Φόρος εισοδήματος

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

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

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

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

Μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση καταχωρείται μόνο κατά το βαθμό που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα 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.

2.10 Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

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

2.11 Προβλέψεις

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

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

2.12 Δανειακές υποχρεώσεις

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

2.13 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρία και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- **Έσοδα λειτουργικών μισθώσεων**

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

- **Έσοδα από παροχή υπηρεσιών**

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

- **Έσοδα από τόκους**

Οι τόκοι έσοδα λογίζονται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων.

2.14 Συναλλαγές σε συναλλαγμα

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

2.15 Πληροφόρηση κατά τομέα

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

2.16 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

Ως εύλογη αξία ορίζεται η τιμή που θα εισέπραττε η Εταιρία κατά την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή η τιμή που θα κατέβαλε προκειμένου να μεταβιβάσει μία υποχρέωση, σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε 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 χρησιμοποιούνται από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

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

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

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

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

- Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
- Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθιτων Στοιχείων
- Αυτοφία – 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 χρηματοδροές που μπορεί να εξασφαλίσει το ακίνητο με κατάλληλο επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.
- Μέθοδος του κόστους ή οποία αντικατοπτρίζει το ποσό το οποίο θα απαιτούνται κατά την τρέχουσα περίοδο για την υποκατάσταση του ακινήτου με ένα άλλο, ανάλογων προδιαγραφών, αφού ληφθεί υπόψη η κατάλληλη προσαρμογή λόγω απαξιώσεων.

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 Πλαραδοχές όπως:** ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη αφέλιμη 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 συμμετέχοντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

2.17 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

α) η μητρική της εταιρία Alpha Bank και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Εταιρία ή τη μητρική της Alpha Bank:

- i) θυγατρικές εταιρίες,
- ii) κοινοπραξίες,
- iii) συγγενείς εταιρίες
- iv) τυχόν πρόσωπα καθορισμένων παροχών, εν προκειμένω το Ταμείο Αλληλοβοήθειας Προσωπικού Alpha Τραπέζης Πλοτεών.

β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές Επιτροπές της Alpha Bank και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.

γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών. Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank, ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους.

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

2.18 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2017 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2016. Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγουμένης χρήσεως, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης χρήσεως.

2.19. Εκτιμήσεις, αριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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

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

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

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

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη:

- την ολοκλήρωση των τριών πρώτων αξιολογήσεων του προγράμματος οικονομικής στήριξης της ελληνικής οικονομίας, και το γεγονός ότι η τέταρτη αξιολόγηση είναι σε εξέλιξη,
- τις θετικές εκτιμήσεις για την ολοκλήρωση του Προγράμματος Στήριξης τον Αύγουστο,
- ότι οι περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων με βάση τις ισχύουσες διατάξεις κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017 δεν επηρεάζουν ουσιωδώς τη λειτουργία της Εταιρίας,

- την ολική αποπληρωμή του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της με ίδια κεφάλαια εντός της χρήσεως όπως αναφέρεται στην σημείωση 29,

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

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων της Εταιρίας ανήλθαν για την χρήση 2017 σε € 919.643,52 (χρήση 2016 € 635.045,68).

4. Λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως

Τα λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως αφορούν εισπραξη πιστωτικού υπολοίπου φόρου ΦΠΑ αξίας € 1.291,31.

5. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Τακτικοί Ορκωτοί ελεγκτές	8.250,00	7.550,00
Λοιπές ελεγκτικές εργασίες	4.000,00	--
Μηχανικοί	10.010,00	--
Δικηγόροι	936,00	--
Συμβολαιογράφοι	17.284,00	150,00
Μεσιτείες	--	63.600,00
Ελεγκτές Νομαρχίας	1.570,72	--
Εταιρίες παροχής υπηρεσιών	15.720,00	60.600,00
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	111.475,12	79.848,35
Φ.Π.Α.	20.421,89	32.282,82
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων	--	1.615,00
Δημοτικοί Φόροι-Τέλη	796.333,60	--
Κοινόχρηστες δαπάνες	110.469,73	294.483,80
Ενοικια λειτουργικών μισθώσεων	246,72	246,72
Ασφάλιστρα	19.082,78	17.188,47
Συντήρηση Εξοπλισμού	--	600,00
Συντήρηση Κτιρίων	11.540,00	--
Έντυπα & Γραφική ύλη	39,79	47,37
Συνδρομές-Εισφορές	508,00	368,83
Νομικά έξοδα	3.909,47	--
Διάφορα έξοδα	1.014,82	539,21
Σύνολο	1.133.812,64	560.120,57

Εντός της χρήσεως βεβαιώθηκαν από τον Δήμο Αμαρουσίου αναδρομικοί φόροι και τέλη, ποσού 1.042.879,74€(πλεόν προστίμων και προσαυξήσεων) για το ακίνητο επί της οδού Λεωφόρου Κηφισίας 95-97. Η Εταιρία σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 52 του Ν.4483/17 αποπλήρωσε την οφειλή της απαλλαγμένη προστίμων και προσαυξήσεων. Το τελικό ποσό αποπληρωμής ανήλθε σε 796.333,60€ και απεικονίζεται στον λογαριασμό «Δημοτικοί Φόροι-Τέλη» των γενικών λειτουργικών εξόδων της εταιρίας.

6. Αποσβέσεις

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

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	417.270,62	373.407,55
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	104,47	--
Σύνολο	417.375,09	373.407,55

7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
Τόκοι καταθέσεων	1.471,88	8.174,37
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	1.471,88	8.174,37
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι αλληλόχρεου λογαριασμού δανείου	(9.129,75)	(24.597,73)
Τόκοι χρηματοδοτήσεων μίσθωσης	(90.399,45)	(591.165,02)
Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα	(10.308,55)	(271,30)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(109.837,75)	(616.034,05)
Καθαρό χρηματοοικονομικό έξοδο	(108.365,87)	(607.859,68)

8. Φόρος εισοδήματος

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του Ν.4334/2015 «Επείγουσες ρυθμίσεις για τη διαπραγμάτευση και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης (Ε.Μ.Σ.)», ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος των κερδών των νομικών προσώπων αυξήθηκε από 26% σε 29%.

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

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

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
- Αναβαλλόμενος φόρος	(5.192.534,70)	86.678,07
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων έξοδο/(έσοδο)	(5.192.534,70)	86.678,07

Ο αναβαλλόμενος φόρος χρήσεως στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναλύεται ως εξής:

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Αποσβέσεις και απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα.	(2.224.281,26)	86.678,07
Λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί των φορολογικών ζημιών προηγουμένων χρήσεων.	<u>(2.968.253,44)</u>	--
Σύνολο	<u>(5.192.534,70)</u>	<u>86.678,07</u>

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

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
(Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων	(3.194.966,36)	(906.342,12)
Φορολογικός συντελεστής (%)	29%	29%
Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή	(926.540,24)	(262.839,21)
Εισδόημα μη υπαγόμενο στον φόρο	--	--
Έξοδα μη εκπεστέα	11.246,80	34.593,37
Έκπτωση εφάπαξ εξόφλησης φόρου εισοδήματος	--	--
Λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί των φορολογικών ζημιών προηγουμένων χρήσεων.	(2.968.253,44)	--
Μη λογισμός φόρου επί φορολογικών ζημιών	--	314.923,91
Φορολογική προσαρμογή προεξόφλησης Leasing ακινήτου	(1.308.987,82)	--
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(5.192.534,70)	86.678,07
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	162,52%	(9,56%)

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

	Υπόλοιπο 1.1.2016	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην Καθαρή Θέση	Υπόλοιπο 31.12.2016
Αποσβέσεις και απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα.	(1.451.437,03)	86.678,07	--	(1.364.758,96)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (απαιτήσεων) / υποχρεώσεων	(1.451.437,03)	86.678,07	--	(1.364.758,96)

	Υπόλοιπο 1.1.2017	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην Καθαρή Θέση	Απορρόφηση εταιρειών	Υπόλοιπο 31.12.2017
Αποσβέσεις και απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα.	(1.364.758,96)	(2.224.281,26)	--	(4.469.358,11)	(8.058.398,33)
Μηχανήματα.	--	10.353,00	1.598,53	1.598,53	1.598,53
Αποτίμηση χρεογράφων.	--	(2.968.253,44)	(690,20)	9.662,80	9.662,80
Λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί των φορολογικών ζημιών προηγουμένων χρήσεων.	--	--	--	(2.968.253,44)	(2.968.253,44)
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (απαιτήσεων) / υποχρεώσεων	(1.364.758,96)	(5.192.534,70)	10.353,00	(4.468.449,78)	(11.015.390,44)

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

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή με τον οποίο αναμένεται να γίνει η τακτοποίηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων.

Σύμφωνα με τον φορολογικό νόμο, ορισμένα εισοδήματα δεν φορολογούνται κατά το χρόνο της απόκτησής τους, αλλά κατά το χρόνο διανομής τους στους μετόχους. Η λογιστική αρχή της Εταιρίας είναι να καταχωρεί αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση για τα εισοδήματα αυτά, κατά το χρόνο διανομής τους, ανεξάρτητα από το χρόνο πραγματοποίησής τους. Αντίστοιχα δεν αναγνωρίζονται προς έκπτωση δαπάνες εφόσον δεν έχει καταβληθεί το τίμημα στους δικαιούχους. Σε αυτή την περίπτωση η Εταιρία καταχωρεί αναβαλλόμενη φορολογική απαιτηση. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες καταχωρούνται κατά την έκταση που η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογικών κερδών είναι πιθανή.

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

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

Τα ανωτέρω ισχύουν από 1.1.2016

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 εώς το τέλος του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2017 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική. Σύμφωνα με την ΠΟΔ.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.

9. Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά

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

Προσαρμοσμένα

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

	1.1.-31.12.2017	1.1.-31.12.2016
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	1.997.568,34	(993.020,19)
Άριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	115.971	1.000
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	4.522,41	985,79
Βασικά και προσαρμοσμένα		
Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	<u>441,70</u>	<u>(1.007,33)</u>

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Οικόπεδα κατεχόμενα με Leasing	Κτίρια κατεχόμενα με Leasing	Σύνολο
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτυπώσεως					
1η Ιανουαρίου 2016	--	--	10.373.462,76	29.250.153,59	39.623.616,35
Προσθήκες	110.416,04	--	3.239,78	13.847,22	127.503,04
31η Δεκεμβρίου 2016	<u>110.416,04</u>	<u>--</u>	<u>10.376.702,54</u>	<u>29.264.000,81</u>	<u>39.751.119,39</u>
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτυπώσεως					
1η Ιανουαρίου 2017	110.416,04	--	10.376.702,54	29.264.000,81	39.751.119,39
Προσθήκες	3.264,13	9.203,87	29.904,40	84.321,75	126.694,15
Μεταφορά από προεξόφληση Leasing ακινήτου	10.406.606,94	29.348.322,56	(10.406.606,94)	(29.348.322,56)	--
Μεταφορά από συγχώνευση εταιρειών του Ν.2166/1993	15.033.581,60	45.695.583,56	--	--	60.729.165,16
31η Δεκεμβρίου 2017	<u>25.553.868,71</u>	<u>75.053.109,99</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>100.606.978,70</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις					
1η Ιανουαρίου 2016	--	--	(6.446.462,76)	(18.177.153,59)	(24.623.616,35)
Αποσβέσεις χρήσεως	--	--	(373.407,55)	(373.407,55)	--
Απομειώσεις παγίων	--	--	--	--	--
31η Δεκεμβρίου 2016	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(6.446.462,76)</u>	<u>(18.550.561,14)</u>	<u>(24.997.023,90)</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις					
1η Ιανουαρίου 2017	--	--	(6.446.462,76)	(18.550.561,14)	(24.997.023,90)
Αποσβέσεις χρήσεως	--	(417.270,62)	--	--	(417.270,62)
Μεταφορά αποσβέσεων/απομειώσεων από προεξόφληση Leasing ακινήτου	(6.446.462,76)	(18.550.561,14)	6.446.462,76	18.550.561,14	--
Απομειώσεις παγίων	(919.657,95)	(1.536.689,64)	--	--	2.456.347,59
31η Δεκεμβρίου 2017	<u>(7.366.120,71)</u>	<u>(20.504.521,40)</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>(78.692.272,71)</u>
Αναπόσβεστη αξία					
31η Δεκεμβρίου 2016	110.416,04	--	3.930.239,78	10.713.349,67	14.754.095,49
31η Δεκεμβρίου 2017	<u>18.187.748,00</u>	<u>54.548.588,59</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>72.736.336,59</u>

Οι ανωτέρω επενδύσεις αφορούν :

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρος Κηφισίας 95-97 στο Αμαρούσιον Αττικής συνολικής έκτασης 10.904,88 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικόπεδου επιφάνειας 4.140,00 τμ. και 823 θέσεων στάθμευσης.
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες(μελλοντικό δικαίωμα υψούν) συνολικής έκτασης 13.990,00 τμ.

Στη χρήση 2017 αναγνωρίσθηκε ζημία απομείωσης ποσού € 2.456.347,59 ώστε η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα να μην υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία κατά την 31.12.2017, όπως αυτή προσδιορίσθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές. Το ποσό της απομείωσης καταχωρείται σε διαχρονική γραμμή της κατάστασης αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό του ακινήτων της Εταιρίας ανήλθε σε € 12.048.000,00

(31.12.2016 € 15.000.000,00) και υπολογίστηκε ως η εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης. Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

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

Στην τρέχουσα χρήση η εταιρεία προεξόφλησε την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων της σύμβασης χρηματοδοτικής μισθωσης του ακανήτου και απέκτησε την πιστότητα του.

Η Εταιρία υπομισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευση τους, € 905.164,74 (χρήση 2016 € 635.045,68).

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρος Κηφισίας 24 στο Αμαρούσιον Αττικής συνολικής έκτασης 9.440,00 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικόπεδου επιφάνειας 3.182,00 τμ. και 204 θέσεων στάθμευσης.

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 από την εταιρεία ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ Α.Ε..

Η εύλογη αξία του ακανήτου την ημερομηνία της συγχώνευσης 20-12-2017 προσδιορίσθηκε σε € 7.168.000,00 (χρήση 2016 € 10.000,00). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

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

Η απορροφώμενη εταιρία ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ υπομισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευση τους, € 507.167,04 (χρήση 2016 € 470.350,80).

- Οικόπεδο επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 89-91 στο Χαλάνδρι Αττικής συνολικής έκτασης 17.372,00 τμ. και κτίρια εντός του ανωτέρω οικόπεδου επιφάνειας 17.915,00 τμ. και 597 θέσεων στάθμευσης.

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 από την εταιρεία ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε.

Η ανωτέρω επενδύση αφορά το δικαίωμα χρήσης του κτίριου συγκροτήματος επί οικοπέδου. Για το δικαίωμα αυτό, λήξεως 30 Νοεμβρίου 2051, η εταιρεία θα καταβάλλει προς τον ιδιοκτήτη ετήσιο μίσθωμα.

Στην χρήση 2016 το ετήσιο μίσθωμα ανήλθε για την απορροφώσα εταιρεία ΑΕΠ Χαλανδρίου σε € 210.344,15 (χρήση 2015 € 205.665,09).

Το ως άνω μίσθωμα υπόκειται ετησίως στις προσαυξήσεις όπως προβλέπονται στο συμφωνητικό.

Η εύλογη αξία του ακανήτου την ημερομηνία της συγχώνευσης 20-12-2017 προσδιορίσθηκε σε € 37.700.000,00 (31η Δεκεμβρίου 2015: € 39.000.000,00). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

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

Η απορροφώμενη εταιρία ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε. υπομισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευση τους, € 3.750.000,00 (χρήση 2016 € 3.396.000,00).

- Οικόπεδο επί της οδού Μιχαλακούλου 48 στην Αθήνα Αττικής συνολικής έκτασης 1.882,50 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικόπεδου επιφάνειας 6.411,00 τμ. και 206 θέσεων στάθμευσης.

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 από την εταιρεία Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε.

Η εύλογη αξία του ακινήτου την ημερομηνία της συγχώνευσης 20-12-2017 προσδιορίσθηκε σε € 15.860.000,00 (χρήση 2016 € 18.400.000,00). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η αποτίμηση κατατάσσεται από πλευράς ειδαρχίας 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.

Για την εταιρία για την χρήση 2017 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευση του ακινήτου, € 14.478,78

Για την απορροφώμενη εταιρία Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε, για την χρήση 2017, προέκυψαν έσοδα την εκμετάλλευση του ακινήτου, € 994.424,10 (χρήση 2016 € 1.009.112,88).

11. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια

Η κίνηση των Ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσώματων παγίων αναλύεται ως εξής:

	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Μηχανήματα	Σύνολο
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτίμησεως			
1η Ιανουαρίου 2016	--	--	--
Προσθήκες	--	--	--
31η Δεκεμβρίου 2016	--	--	--
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτίμησεως			
1η Ιανουαρίου 2017	--	--	--
Προσθήκες	--	--	--
Μεταφορά από συγχώνευση εταιρειών του Ν2166/1993	18.439,93	11.165,69	29.605,62
31η Δεκεμβρίου 2017	18.439,93	11.165,69	29.605,62
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1η Ιανουαρίου 2016	--	--	--
Αποσβέσεις χρήσεως	--	--	--
31η Δεκεμβρίου 2016	--	--	--
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1η Ιανουαρίου 2017	--	--	--
Αποσβέσεις χρήσεως	(35,80)	(68,67)	(104,47)
31η Δεκεμβρίου 2017	(35,80)	(68,67)	(104,47)
Αναπόσβεστη αξία			
31ης Δεκεμβρίου 2016	--	--	--
31ης Δεκεμβρίου 2017	18.404,13	11.097,02	29.501,15

12. Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση

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

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

Το χαρτοφυλάκιο της εταιρίας στην κλειόμενη χρήση έχει ως κατωτέρω:

31.12.2017

Συμμετοχές σε εταιρίες
του Ομίλου Alpha Bank
Alpha Αστικά Ακίνητα
Σύνολο

	% Συμμετοχής	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Αποθεματικό
	1,70%	1.439.900,00	1.475.600,00	35.700,00
		1.439.900,00	1.475.600,00	35.700,00

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

Αποθεματικό κτιρίου Λεωφόρος Κηφισίας 95-97	57.009,24
Αποθεματικό κτιρίου Λεωφόρος Κηφισίας 24	11.176,81
Εγγύησεις μισθωμάτων κτιρίου Λεωφόρος Κηφισίας 24	1.120,00
Σύνολο	69.306,05

31.12.2017	31.12.2016
57.009,24	57.009,24
--	--
--	--
57.009,24	57.009,24

14. Λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

Απαιτήσεις από μισθώματα	46.823,81
Παρωχατηθείς φόρος εισοδήματος από τόκους	10.518,02
Έξοδα επομένων χρήσεων	223.229,67
Σύνολο	280.571,50

31.12.2017	31.12.2016
20.098,42	20.098,42
1.292,92	1.292,92
4.339,43	4.339,43
25.730,77	25.730,77

Όλες οι απαιτήσεις εκφράζονται σε ευρώ. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις που να εκφράζονται σε άλλο νόμισμα. Δεν υφίσταται χρονική καθυστέρηση στην είσπραξη των απαιτήσεων της Εταιρίας.

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

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

15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

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

Λογαριασμοί όφεως και προθεσμίας	7.596.367,75
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	672,22
Σύνολο	7.597.039,97

31.12.2017	31.12.2016
18.994.236,38	18.994.236,38
--	--
18.994.236,38	18.994.236,38

Όλα τα διαθέσιμα και ισοδύναμα της Εταιρίας είναι σε ευρώ. Για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου η Alpha Bank κατατάσσεται ως CCC+ σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poors.

16. Κεφαλαίο Θέση

❖ Μετοχικό κεφάλαιο:

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2017 ανέρχεται σε ευρώ 11.597.100,00, διαιρούμενο σε 115.971 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 εκάστη.

Οι μέτοχοι της εταιρίας παρατίθενται στη συνέχεια :

	% Συμμετοχής	Αριθμός Ονομαστικών Μετοχών	Ονομαστική Αξία 31.12.2017
ALPHA BANK A.E.	25,26%	28.131	2.813.100,00
ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD	75,74%	87.840	8.784.000,00
Σύνολο	100,00%	115.971	11.597.100,00

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται σε € 11.597.100,00 ύστερα από την αύξηση, δυνάμει από 22ης Νοεμβρίου 2017 αποφάσεως της Έκτακτης Γενικής Συνελεύσεως κατά το ποσό των έντεκα εκατομμυρίων τετρακοσίων ογδόντα επτά χιλιάδων και εκατό Ευρώ (€ 11.487.100), διαιρούμενο σε εκατό δεκατέσσερις χιλιάδες οκτακόσιες εβδομήντα μία (114.871) κοινές, ονομαστικές, μετά φήμου μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ εκατό (100) εκάστη ως κατωτέρω:

α) λόγω της συγχώνευσης διάλ απορροφήσεως από την Εταιρία των εταιριών υπό τις επωνυμίες «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΝ II ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ», «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και «ΩΚΕΑΝΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά το ποσό του εισφερόμενου μετοχικού κεφαλαίου των απορροφωμένων εταιριών συνολικού ύψους Ευρώ έντεκα εκατομμυρίων τετρακοσίων ογδόντα επτά χιλιάδων και ογδόντα (€ 11.487.080,00) και

β) κατά το ποσό των Ευρώ είκοσι (20) συνεπεία κεφαλαιοποιήσεως τμήματος του λογαριασμού από την «διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» της Εταιρίας για λόγους στρογγυλοποιήσεως.»

❖ Αποθεματικά

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 φιδολογημένο 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 31^η Δεκεμβρίου 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω συσσωρευμένων ζημιών, δεν θα προτείνει σχηματισμό τακτικού αποθεματικού.

Αποθεματικό αποτίμησης διαθεσίμων προς πώληση αξιογράφων

Τα αποθεματικά εύλογης αξίας αναλύονται κατωτέρω:

	31.12.2017	31.12.2016
Διαφορά αποτίμησης χρεογράφων διαθεσίμων		
προς πώληση	35.700,00	--
Αναβαλλόμενη φορολογία	(10.353,00)	--
	<u>25.347,00</u>	<u>--</u>

Η μεταβολή του αποθεματικού εύλογης αξίας έχει ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	--	--
Κέρδη / Ζημίες που οφείλονται σε μεταβολή εύλογης αξίας	35.700,00	--
Αναβαλλόμενη φορολογία	(10.353,00)	--
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	<u>25.347,00</u>	<u>--</u>

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

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

❖ **Αποτελέσματα εις νέο:**

Στην έκτη (6η) εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρία πραγματοποίησε καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος € 5.192.534,70 και τα αποτελέσματα εις νέο της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 26.741.903,04.

❖ **Διανομή μερισμάτων:**

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος, λόγω συσσωρευμένων ζημιών.

17. Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μισθώσεως

Η Εταιρία στην χρήση 2012 σύναψε σύμβαση χρηματοδοτικής μισθώσεως αντικείμενο της οποίας είναι η μισθωση κτιρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 95-97 στο Αμαρόβιον Αττικής, συνολικής αξίας € 39.623.616,35 (συμπεριλαμβανομένων των εξόδων, φόρων κλπ.) εξοφλητέο σε εκατόντα εκατόντα οκτώ (198) μηνιαίες δόσεις (από 27 Απριλίου 2012 έως 27 Σεπτεμβρίου 2028) με επιτόκιο Euribor τριμήνου πλέον περιθώριο 3%.

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Υποχρέωση από χρηματοδοτικές μισθώσεις	--	19.375.027,96
Μείον: Βραχυπρόθεσμο μέρος	--	(692.998,63)
Μακροπρόθεσμο μέρος	--	18.682.029,33

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

	31.12.2017	31.12.2016
	Παρούσα ελάχιστες καταβολές	Παρούσα αξία καταβολών
Εντός του έτους	--	--
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	--	1.258.224,29
Πέραν των πέντε ετών	--	4.983.397,15
Σύνολο ελάχιστων καταβολών χρηματοδοτικής μισθωσης	--	18.409.482,70
Μείον: Ποσά που αποτελούν χρηματοοικονομικά έξοδα	--	24.651.104,14
Παρούσα αξία ελάχιστων καταβολών χρηματοδοτικής μισθωσης	--	19.375.027,96
		19.375.027,96

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα που αναφέρονται σε συμβάσεις χρηματοδοτικής μισθωσης ανήλθαν την 31η Δεκεμβρίου 2017 σε € 90.399,45 (31η Δεκεμβρίου 2016 € 591.165,02).

Εντός της χρήσεως η εταιρεία προεξόφλησε την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων της σύμβασης χρηματοδοτικής μισθωσης του ακινήτου και απέκτησε την κυριότητα του.

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

		Ταμειακές Ροές		Μη Ταμειακές Ροές	
Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές	01.01.2017	Αποπληρωμή Κεφαλαίου	Καταβληθέντες Τόκοι	Δεδουλευμένοι Τόκοι	31.12.2017
Σύμβαση Χρηματοδοτικής Μίσθωσης	19.375.027,96	(19.375.027,96)	(90.399,45)	90.399,45	--
Σύνολο	19.375.027,96	(19.375.027,96)	(90.399,45)	90.399,45	--

18. Προβλέψεις ενδεχόμενων υποχρεώσεων

Οι προβλέψεις ενδεχόμενων υποχρεώσεων της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Βεβαιώσεις Οφειλών Δημοτικών Φόρων-Τελών Δήμου Αμαρουσίου	218.041,54	--
Καταβολή 40% οφειλής βάση N.2717/99	<u>(87.216,61)</u>	<u>--</u>
Υπόλοιπο Συσσωρευμένης προβλέψης	130.794,92	--

Οι σχετικές οφειλές ετών 2009-2016 έχουν βεβαιωθεί στο κτίριο της Λεωφόρου Κηφισίας 24 της απορροφώμενης εταιρείας ΑΕΠ Αμαρουσίου II, η οποία έχει ήδη προσφύγει στο μονομελές πρωτοδικείο αναφορικά με την αναδρομικότητα των συγκεκριμένων φόρων

19. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων και ανήλικαν για την χρήση 2017 σε € 236.562,88 (χρήση 2016 € 144.771,28).

20. Δανειακές υποχρεώσεις

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

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Όριο χρηματοδότησης	18.100.000,00	8.200.000,00
Μη χρησιμοποιηθέν όριο	<u>17.648.764,60</u>	<u>6.669.572,56</u>
Χρησιμοποιηθέν όριο	451.234,40	1.530.427,44

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

Το μέσο ετήσιο επιτόκιο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017, ήταν για την Εταιρία 1,60% (την 31^η Δεκεμβρίου 2016 ήταν 1,60%).

Τα συνολικά έξοδα τόκων επί των βραχυπροθέσμων δανείων για τη χρήση που έκλεισε την 31^η Δεκεμβρίου 2017 ανήλθαν σε € 9.129,75 (31^η Δεκεμβρίου 2016 € 24.597,73) και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

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

		Ταμειακές Ροές		Μη Ταμειακές Ροές	
Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές	01.01.2017	Αποπληρωμή Κεφαλαίου	Καταβληθέντες Τόκοι	Δεδουλευμένοι Τόκοι	31.12.2017
Σύμβαση πιστώσεως Ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού	1.530.427,44	(1.074.185,70)	(14.138,08)	9.130,74	451.234,40
Σύνολο	1.530.427,44	(1.074.185,70)	(14.138,08)	9.130,74	451.234,40

21. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Κοινόχρηστα διαχείρισης κτιρίου	19.387,72	13.326,20
Υποχρεώσεις ασφαλίστρων	2.034,97	--
Υποχρεώσεις μισθωμάτων	626.745,20	--
Αμοιβές επιχειρηματικής δραστηριότητας	55.983,14	--
Αμοιβές εταιρείων παροχής υπηρεσιών	23.381,31	71.424,00
Σύνολο	727.532,34	84.750,20

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

22. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Φ.Π.Α.	87.447,62	2.409,60
Φόρος Αμοιβών Εργολάβων	1.015,43	114,00
Χαρτόσημο εισοδήματος οικοδομών	46.408,84	22.138,74
Σύνολο	134.871,89	24.662,34

23. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου:

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

❖ Κίνδυνος επιτοκίου:

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

❖ Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρία απορρέει από τον λογαριασμό «Λοιπές Απαιτήσεις» και ειδικότερα τις «λοιπές απαιτήσεις από μισθώματα» τα υπόλοιπα του οποίου δεν είναι σημαντικά και από τον λογαριασμό «Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα» ύψους € 7.597.039,97 που τηρούνται στην ALPHA BANK η οποία για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσεται ως CCC+ σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poors.

24. Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο Εταιριών της Alpha Bank A.E. Οι συναλλαγές της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2017 και της αντίστοιχης του 2016, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων με συνδεδεμένες επιχειρήσεις στον Ισολογισμό της 31.12.2017 και την 31.12.2016, έχουν ως κάτωθι:

• Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Καταθέσεις δόψεως	7.597.039,97	18.994.236,38
Σύνολο	7.597.039,97	18.994.236,38

• Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Αλληλόχρεος λογαριασμού δανείου	451.234,40	1.530.427,44
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	--	19.375.027,96
Λοιπές υποχρεώσεις	5.978,40	70.680,00
Σύνολο	457.212,80	20.976.135,40

• Διεταιρικές συναλλαγές

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Έσοδα		
Τόκοι έσοδα	1.471,88	8.174,37
Σύνολο	1.471,88	8.174,37
	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Έξοδα		
Τόκοι και συναφή έξοδα	109.837,75	616.034,05
Ενοίκια	246,72	246,72
Έξοδα ακινήτου	79.848,35	79.848,35
Έξοδα παροχής υπηρεσιών	15.720,00	110.880,00
Σύνολο	205.652,82	807.009,12

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 μέλη.

25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

Η εταιρεία έχει προσφύγει στο Μονομελές Πρωτοδικείο Αθηνών έναντι καταλογισθέντων αναδρομικών φόρων-τελών από τον Δήμο Αμαρουσίου για το ακίνητο που εκμεταλλεύεται επί της οδού Λεωφόρου Κηφισίας 24, έχοντας καταβάλλει το 40% του οφειλόμενου ποσού, βάση του Ν.2717/99.

Σε περίπτωση αργητικής έκβασης της ανωτέρω προσφυγής η εταιρεία θα καταβάλλει επιπλέον το υπολλειπόμενο ποσοστό 60% του οφειλόμενου ποσού, αξίας 130.794,92€ για το οποίο ήδη έχει σχηματισθεί πρόβλεψη.

β) Φορολογικά

Η εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την έναρξη λειτουργίας της. Για τις χρήσεις 2012 έως και 2016 έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης ενώ για τη χρήση 2017 αναμένεται να ληφθεί φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Η Εταιρία σαν μισθωτής:

Η Εταιρία έχει υπογράψει ιδιωτικό συμφωνητικό μισθώσεως, για τα ακίνητα όπου στεγάζεται η επιχειρηματική της δραστηριότητα. Τα ελάχιστα μισθώματα βάσει της σύμβασης αυτής αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Εντός του έτους	1.057,44	61,68
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	1.348,40	--
Πέραν των πέντε ετών	--	--
Σύνολο	2.405,84	61,68

Η απορροφώμενη εταιρία ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε. την 18η Μαΐου του 2012 υπέγραψε Ιδιωτικό συμφωνητικό εκχώρησης απαιτήσεων και αναδοχής χρεών βάση του οποίου απέκτησε το δικαίωμα χρήσεως του ακινήτου της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 89-91 στο Χαλανδρί, μέχρι την 30η Νοεμβρίου του 2051.

Τα ελάχιστα μισθώματα βάσει της σύμβασης αυτής αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Εντός του έτους	238.405,25	218.946,21
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	1.079.097,44	975.874,54
Πέραν των πέντε ετών	25.496.813,96	25.985.787,32
Σύνολο	26.814.316,65	27.180.608,07

26. Αξιώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Αξιώσεις από λειτουργικές μισθώσεις – Η Εταιρία σαν υπεκμισθωτής:

Η Εταιρία έχει συνάψει ιδιωτικά συμφωνητικά υπεκμισθώσεως με πελάτες για το ακίνητα εκμετάλλευσης. Οι μελλοντικές εισπράξεις των μισθωμάτων, βάσει των ιδιωτικών συμφωνητικών υπεκμισθώσεως, αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2017	31.12.2016
Εντός του έτους	6.674.251,44	844.568,40
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	23.073.304,62	2.208.100,00
Πέραν των πέντε ετών	27.144.887,00	161.280,00
Σύνολο	56.892.443,06	3.213.948,40

27. Αμοιβές εκλεγμένων ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

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

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	11.500,00	4.000,00
Αμοιβές σχετικές με φορολογικά πιστοποιητικά	8.500,00	3.000,00
Σύνολο	20.000,00	7.000,00

28. Συναλλαγή απορρόφησης κλάδου

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 αποφασίστηκε η με ισολογισμό μετασχηματισμού 30.06.2017 συγχώνευση με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών του ομίλου της ALPHA BANK, ΑΕΠ Αμαρουσίου II Α.Ε, ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε. και Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε

Η συναλλαγή αντιμετωπίστηκε λογιστικά από την εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του IFRS 3 για τις συνενώσεις επιχειρήσεων (business combination).

Η ημερομηνία απορρόφησης των εταιρειών ήταν η 20/12/2017, ήτοι η ημερομηνία ολοκλήρωσης της απορρόφησης από την «ΑΕΠ Ι ΑΕ» με την υπ' αρ. 1102333/20-12-2017 καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ).

Οι κύριοι λόγοι που επέβαλλαν την συγχώνευση των Απορροφωμένων Εταιριών από την Απορροφώσα ήταν οι εξής:

- Μείωση λειτουργικών εξόδων
- Ολοκληρωμένη επαγγελματική διαχείριση των ακινήτων του σχήματος.
- Δυνατότητα δημιουργίας μεγαλύτερου επενδυτικού σχήματος σε ακίνητη περιουσία, ικανού να προσελκύσει επενδυτικό ενδιαφέρον.

Στη συνέχεια παρατίθενται τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που αποκτήθηκαν αποτιμημένα στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία απορρόφησης. Από τη συναλλαγή δεν προέκυψε υπεραξία καθώς για την απόκτηση των καθαρών στοιχείων ενεργητικού εκδόθηκαν μετοχές ισόποσης αξίας.

20.12.2017

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό

Επενδύσεις σε ακίνητα	60.729.165,16
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	29.605,62
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	1.439.900,00
Αναβαλλόμενες φιρολογικές απαιτήσεις	4.468.449,78
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12.296,81
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	66.679.417,37

Κυκλοφορούν ενεργητικό

Λοιπές απαιτήσεις	218.026,05
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	7.752.287,80
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	7.970.313,85

ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

74.649.731,22

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προβλεψεις ενδεχόμενων υποχρεώσεων	130.794,92
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	85.398,08
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	216.193,00

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Δανειακές υποχρεώσεις	0,99
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	771.590,57
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	277.293,15
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	1.048.885,71

Σύνολο υποχρεώσεων	1.265.078,71
---------------------------	---------------------

Εύλογη αξία μετοχών που εκδόθηκαν	73.384.652,51
--	----------------------

Εάν η απόκτηση του ικλάδου είχε πραγματοποιηθεί την 1/1/2017 τα αποτελέσματα της ΑΕΠ Ι ΑΕ για την χρήση 2017 θα είχαν αφεληθεί με κερδοφορία ποσού € 12.757,62 που αποτελεί το αποτέλεσμα των απορροφώμενων εταιρειών για την περίοδο 1/1/2017 -31/12/2017.

Για την περιόδο 21.12.2017-31.12.2017 η επίπτωση των απορροφώμενων εταιρειών στα αποτελέσματα της ΑΕΠ Ι ανέρχεται σε ζημίες € 90.503,84.

29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

Εντός της χρήσεως 2018 η εταιρεία αποπλήρωσε την δανειακή της υποχρέωση ποσού € 451.234,40.

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

Αθήναι, 13η Ιουνίου 2018

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Καλαμάκης Ευάγγελος
Α.Δ.Τ. Χ 055720

Ποιμενίδης Γεώργιος
Α.Δ.Τ. Ξ 400467

Γαροφαλάκης Γεράσιμος
Α.Δ.Τ. Χ 567365
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α'ΤΑΞΕΩΣ 04972