



**AMADEUS INVESTMENT
PROPERTIES**

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ΗΣ} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

(σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης)

**ΑΘΗΝΑΙ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Σελίδα

Εκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018	
❖ 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	12
2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές	12
2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων	12
2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα	21
2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	21
2.4 Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)	22
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	22
2.6 Αυλα στοιχεία ενεργητικού	22
2.7 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων	23
2.8 Χρηματοοικονομικά μέσα	23
2.9 Φόρος εισοδήματος	24
2.10 Ταμείο και διαθέσιμα	25
2.11 Προβλέψεις	25
2.12 Μισθώσεις	25
2.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας	26
2.14 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας	27
2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών	28
2.16 Συγκριτικά στοιχεία	29
3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	29
4. Λοιπά έσοδα	29
5. Γενικά λειτουργικά έξοδα	29
6. Αποσβέσεις	30
7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	31
8. Φόρος εισοδήματος	31
9. Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή	34
10. Επενδύσεις σε ακίνητα	34
11. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	36
12. Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	36
13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	37
14. Λοιπές απαιτήσεις	37
15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	38
16. Καθαρή Θέση	38
17. Προβλέψεις	39
18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	39
19. Δανειακές υποχρεώσεις	40
20. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	41
21. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	42
22. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	42
23. Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις	43
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	44
25. Αξιώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	44
26. Επιπτώση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9	44
27. Αμοιβές ειλεγμένων ανεξάρτητων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	47
28. Συναλλαγή απορρόφησης κλάδου	47
29. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	48



Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών
Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
Fax: +30 210 6776 221-2

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της «AMADEUS INVESTMENT PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **AMADEUS INVESTMENT PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**, οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2018, 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 **AMADEUS INVESTMENT PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ** κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές 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.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

**Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό 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 αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

**Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

- α. Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.
- β. Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «AMADEUS INVESTMENT PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδρέας Χ. Μπαρλίκας
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 13991
Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α και Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ ΣΟΕΛ: Ε 120

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 001223601000 and its registered office at Athens, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is an affiliate of Deloitte Central Mediterranean S.r.l., a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy.

Deloitte Central Mediterranean S.r.l. is the affiliate for the territories of Italy, Greece and Malta of Deloitte NSE LLP, a UK limited liability partnership and member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

© 2019 Deloitte Central Mediterranean. All rights reserved.

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018

Κατάσταση Αποτελεσμάτων			
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>			
	<u>Σημείωση</u>	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	3	6.721.427,63	919.643,52
Λοιπά έσοδα	4	74.769,18	1.291,31
Σύνολο εσόδων		6.796.196,81	920.934,83
Γενικά λειτουργικά έξοδα	5	(2.042.239,02)	(1.133.812,64)
Αποσβέσεις	6	(1.812.885,00)	(417.375,09)
Ζημίες απομείωσης παγίων	10	--	(2.456.347,59)
Σύνολο εξόδων		(3.855.124,02)	(4.007.535,32)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7	8.341,63	1.471,88
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7	(104.288,62)	(109.837,75)
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		(95.946,99)	(108.365,87)
Κέρδη/(ζημίες) πριν τον φόρο εισοδήματος		2.845.125,80	(3.194.966,36)
Φόρος εισοδήματος	8	(2.253.974,34)	5.192.534,70
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος		591.151,46	1.997.568,34
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (Βασικά και προσαρμοσμένα €/μετοχή)	9	5,10	441,70

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
	Σημείωση	31.12.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	70.935.084,94	72.736.336,59
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	11	25.739,99	29.501,15
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	12	--	1.475.600,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	8	8.762.587,79	11.015.390,44
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	13	69.306,05	69.306,05
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		79.792.718,77	85.326.134,23
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	14	437.913,01	280.571,50
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	15	13.514.162,05	7.597.039,97
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		13.952.075,06	7.877.611,47
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		93.744.793,83	93.203.745,70
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ			
Μετοχικό κεφάλαιο	16	11.597.100,00	11.597.100,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		106.667.552,51	106.667.552,51
Αποθεματικά		--	25.347,00
Αποτελέσματα εις νέον	16	(26.180.396,37)	(26.767.250,04)
Σύνολο καθαρής θέσεως		92.084.256,14	91.522.749,47
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προβλέψεις	17	1.081.867,26	130.794,92
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	243.178,44	236.562,88
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.325.045,70	367.357,60
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνειακές υποχρεώσεις	19	--	451.234,40
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	20	176.477,96	727.532,34
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	21	159.014,03	134.871,89
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		335.491,99	1.313.638,63
Σύνολο Υποχρεώσεων		1.660.537,69	1.680.996,23
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		93.744.793,83	93.203.745,70

Στην τρέχουσα χρήση, στην ανάλυση του πίνακα 31.12.2017, έγινε αναμόρφωση ποσού € 25.347,00 μεταξύ των λογαριασμών «Αποθεματικά» και «Αποτελέσματα εις νέον».

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος		
	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
	<i>(ποσά σε ευρώ)</i>	
Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	591.151,46	1.997.568,34
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:		
Ποσά που αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Μεταβολή του αποθεματικού αποτίμησης των διαθέσιμων προς πώληση αξιογράφων	16	--
Φόρος Εισοδήματος	8	--
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Κέρδη/(Ζημίες) μετοχών που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην Καθαρή Θέση	12	(28.954,39)
Φόρος Εισοδήματος	8	(690,20)
Σύνολο αποτελεσμάτων που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση:	(29.644,59)	25.347,00
Συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος	561.506,87	2.022.915,34

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών της Καθαρής Θέσεως						(ποσά σε ευρώ)
		Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο καθαρής θέσεως
Υπόλοιπο 1^{ης} 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
Λοιπά αποτελέσματα απευθείας στην Καθαρή Θέση		--	--	25.347,00	--	25.347,00
Συνολικό Αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος		--	--	--	2.022.915,34	2.022.915,34
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά		10.000,00	2.090.000,00			2.100.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου μετά τον φόρο εισοδήματος		--	--	--	(21.010,00)	(21.010,00)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου απορρόφησης με συγχώνευση Ν.2166/1993		11.487.100,00	61.897.552,51	--	--	73.384.652,51
Υπόλοιπο 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017		11.597.100,00	106.667.552,51	25.347,00	(26.767.250,04)	91.522.749,47
Επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018		26	--	(25.347,00)	25.347,00	--
Υπόλοιπο 1^{ης} Ιανουαρίου 2018		11.597.100,00	106.667.552,51	--	(26.741.903,04)	91.522.749,47
Αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος		--	--	--	591.151,46	591.151,46
Λοιπά αποτελέσματα απευθείας στην Καθαρή Θέση		--	--	--	(29.644,59)	(29.644,59)
Συνολικό Αποτέλεσμα περιόδου μετά το φόρο εισοδήματος		--	--	--	561.506,87	561.506,87
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου μετά τον φόρο εισοδήματος		--	--	--	(0,20)	(0,20)
Υπόλοιπο 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018		11.597.100,00	106.667.552,51	--	(26.180.396,37)	92.084.256,14

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών			
<i>(ποσά σε ευρώ)</i>			
	Σημείωση	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) πριν τον φόρο εισοδήματος		2.845.125,80	(3.194.966,36)
Προσαρμογή κερδών(ζημιών)προ φόρων για:			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	1.812.885,00	417.375,09
Απομειώσεις ενσώματων παγίων		--	2.456.347,59
Κέρδη / (Ζημιές) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	7	95.946,99	108.365,87
		4.753.957,79	(212.877,81)
Καθαρή(αύξηση)/μείωση στοιχείων Ενεργητικού που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές απαιτήσεις		(159.875,62)	(36.814,68)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στοιχείων Υποχρεώσεων που σχετίζονται με λειτουργικές δραστηριότητες:			
Λοιπές Υποχρεώσεις		430.775,86	(111.071,72)
Καταβληθέντες τόκοι		(105.523,02)	(114.846,08)
Καθαρές Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες πριν από φόρους		4.919.335,01	(475.610,29)
Πληρωθέντες φόροι εισοδήματος και λοιποί φόροι		--	(178.427,99)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.919.335,01	(654.038,28)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Συγχώνευση εταιρειών με απορρόφηση του Ν.2166/1993		--	7.752.287,80
Πωλήσεις χαρτοφυλακίου	12	1.446.645,61	--
Αγορές Παγίων	10	(7.872,19)	(126.694,15)
Εισπραχθέντες τόκοι		9.013,85	1.471,88
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		1.447.787,27	7.627.065,53
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	16	--	2.100.000,00
Έξοδα Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου		(0,20)	(21.010,00)
Αποπληρωμές δανειακών υποχρεώσεων	19	(450.000,00)	(1.074.185,70)
Αποπληρωμές χρηματοδοτικών μισθώσεων	19	--	(19.375.027,96)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(450.000,20)	18.370.223,66
Καθαρή αύξηση / (μείωση) ταμειακών ροών από δραστηριότητες		5.917.122,08	(11.397.196,41)
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		7.597.039,97	18.994.236,38
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	15	13.514.162,05	7.597.039,97

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 10-49) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία 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. Στην χρήση 2017 η επωνυμία της μετονομάστηκε σε «Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Ι Ανώνυμος Εταιρεία». Στις 3/6/2019 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, η επωνυμία της εταιρείας τροποποιήθηκε σε «Amadeus Investment Properties Ανώνυμος Εταιρεία» με την υπ'αρ. 1566761/23-07-2019 καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ).

Η Εταιρεία φέρει το διακριτικό τίτλο “ΑΙΡ ΑΕ” και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της έχει οριστεί για 99 έτη, μέχρι την 22η Φεβρουαρίου 2111, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

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 Εταιρείας σύμφωνα με το οποίο αποφασίστηκε η συγχώνευση των Ανώνυμων 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. 42395/24-11-2018 συμβολαιογραφική πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών Γεώργιου Θ. Στεφανάκου. Η συναλλαγή αντιμετωπίστηκε λογιστικά από την εταιρεία σύμφωνα με τις διατάξεις του IFRS 3 για τις συνενώσεις επιχειρήσεων (business combination). Η ημερομηνία απόκτησης (acquisition date) των (απορροφώμενων) εταιρειών από την (απορροφώσα) εταιρεία βάσει του IFRS3 ήταν η 20.12.2017.

Ο σκοπός της Εταιρείας είναι:

Η ανέγερση κτιρίων ή κτιριακών συγκροτημάτων και παραθεριστικών οικισμών επί οικοπέδων οπουδήποτε κειμένων στην ημεδαπή ή αλλοδαπή, είτε ανηκόντων ήδη στην Εταιρεία, είτε αγοραζομένων από αυτήν, είτε ανηκόντων σε τρίτα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, συμπεριλαμβανομένων και των θυγατρικών της εταιριών, μετά των οποίων θα συμβάλλεται η Εταιρεία 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 συνεχεία υπεκμίσθωσή τους.

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

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

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

Προς εξυπηρέτηση των αναγκών των ξενοδοχειακών μονάδων της Εταιρείας:

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, εξυπηρετούσων αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρίας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων 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 και επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρίας.

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

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 εταιριών οποιασδήποτε νομικής μορφής και τύπου, που θα έχουν σκοπούς όμοιους, συναφείς ή και άλλους σκοπούς, που θα εξυπηρετούν άμεσα ή έμμεσα τους σκοπούς και τα συμφέροντα της Εταιρίας.

Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων: (α) Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας. (β) Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας 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 έως την 31η Δεκεμβρίου 2018 δεν απασχολούσε προσωπικό.

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Aziz Francis	Πρόεδρος
Peirs Philippe	Αντιπρόεδρος
Κυπαρίσση Μαρία-Ελιζα	Μέλος

Συνεργαζόμενες Τράπεζες
Alpha Bank

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 10^η Ιουνίου 2024.

Νομικός Σύμβουλος
Κυπαρίσση Μαριλίτσα

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

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Ανδρέας Μπαρλίκας ΑΜ ΣΟΕΛ 13991
Deloitte A.E. Ορκωτών Ελεγκτών
ΑΜ ΣΟΕΛ 120

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της έβδομης (7ης) εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, στην συνεδρίασή του της 29ης Αυγούστου 2019.

2. Ακολουθούμενες λογιστικές αρχές

2.1 Βάση καταρτίσεως των οικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2018 και έχουν συνταχθεί:

- α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και
- β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα 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 λογιστικές αρχές που ακολούθησε η Εταιρία για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που περιγράφονται στις δημοσιευθείσες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2017. Σημειώνεται, ωστόσο, πως η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 επέφερε σημαντικές τροποποιήσεις στις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που αφορούν στα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Οι λογιστικές αυτές αρχές, οι οποίες έχουν εφαρμογή από 1.1.2018, παρουσιάζονται στις λογιστικές αρχές. Η συγκριτική πληροφορία για το 2017 δεν αναμορφώθηκε, όπως σχετικά επιτρέπεται από το ΔΠΧΠ 9. Επιπρόσθετα, οι ακολουθούμενες λογιστικές αρχές της τρέχουσας περιόδου έλαβαν υπόψη τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 22 τα οποία εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2018:

▶ **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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)

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

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίπτωση 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)

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

-οι ασφαλιστικές εταιρίες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με 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 ειδικεύονται 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)

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, μετά 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 πληροί 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 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. Σημειώνεται πως το ΔΠΧΠ 9 επιτρέπει σε μία εταιρία να επιλέξει, ως λογιστική πολιτική, να εξακολουθεί να εφαρμόζει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για τη λογιστική αντιστάθμισης. Η Εταιρία έχει κάνει χρήση του δικαιώματος αυτού.

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

Η επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 παρουσιάζεται στη σημείωση 26

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 15:** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016) και **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 15** «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»: Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΠ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (Κανονισμός 2017/1987/31.10.2017).

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη την 01.01.2018.

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

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

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

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

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

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

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

Την 12.4.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία παρείχε διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή του.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 15 δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καθώς τα έσοδά της δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του νέου προτύπου.

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

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

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

▶ **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, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΠ 1 και ΔΛΠ 28.

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

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

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

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

Εκτός των προτύπων που αναφέρθηκαν ανωτέρω, η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει υιοθετήσει τα κατωτέρω νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων καθώς και τη Διερμηνεία 23 των οποίων η εφαρμογή είναι υποχρεωτική για χρήσεις με έναρξη μετά την 1.1.2018 και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

▶ **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 αντισυμβαλλόμενο μέρος καταβάλλει ή εισπράττει τη δίκαιη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη του συμβολαίου.

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας

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

Εκτιμώμενη επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16

Η Εταιρία ως μισθωτής θα εφαρμόσει το πρότυπο αναδρομικά αναγνωρίζοντας τη σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής στην καθαρή θέση της 1.1.2019 και δεν θα αναμορφώσει τη συγκριτική πληροφορία.

Κάνοντας χρήση της πρακτικής διευκόλυνσης (practical expedient) η Εταιρία κατά την ημερομηνία πρώτης εφαρμογής δεν θα επαναξιολογήσει εάν μία σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση και συνεπώς θα εφαρμόσει το πρότυπο στις συμβάσεις που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί ως μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Επίσης, η Εταιρία θα επιλέξει τις ακόλουθες πρακτικές διευκολύνσεις κατά τη μετάβαση:

- θα εφαρμόσει ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο σε όλες τις μισθώσεις,
- θα εξαιρέσει τα αρχικά κόστη σύμβασης από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης και
- θα χρησιμοποιήσει την αποκτηθείσα γνώση για τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης εάν η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης.

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

Η Εταιρία ως οριακό επιτόκιο δανεισμού (IBR) θα χρησιμοποιήσει το επιτόκιο του εξασφαλισμένου δανεισμού της μητρικής Alpha Bank (secured funding) ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης. Για τον προσδιορισμό του εν λόγω επιτοκίου θα χρησιμοποιηθούν ως σημείο αναφοράς οι αποδόσεις των εκδόσεων εξασφαλισμένου δανεισμού της Τραπέζης καθώς και η διαφορά των αποδόσεων αυτών από τις αποδόσεις των εκδόσεων του Ελληνικού Δημοσίου.

Η Εταιρία εκτιμά ότι θα αναγνωρίσει την 01.01.2019 δικαίωμα χρήσης ποσού € 11.649.236,74 και υποχρέωση από μισθώσεις ποσού € 11.649.236,74 με αποτέλεσμα να μην υπάρξει επίπτωση στην καθαρή θέση της την παραπάνω ημερομηνία.

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

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 επανυπολογισμός 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).

Η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας καθώς η εταιρία δεν απασχολεί προσωπικό.

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

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, συμπεριλαμβανομένου 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 (Κανονισμός 2019/412/14.3.2019)

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» (Κανονισμός 2018/1595/23.10.2018)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2019.

Την 7.6.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 23. Η Διερμηνεία αποσαφηνίζει την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και αποτίμησης του 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 δικαίωμα να εξετάσουν και στο ότι θα έχουν πλήρη γνώση της σχετικής πληροφόρησης όταν διενεργούν τον έλεγχο.
- Για τον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των μη 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.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 3 με στόχο να αντιμετωπιστούν δυσκολίες που προκύπτουν όταν μία οντότητα προσδιορίζει εάν απέκτησε μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού. Με τις τροποποιήσεις αποσαφηνίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει κατ' ελάχιστον να πληρούνται ώστε να έχει αποκτηθεί επιχείρηση, αφαιρείται η αξιολόγηση της ικανότητας του συμμετέχοντα στην αγορά να αντικαταστήσει ελλείποντα μέρη, οριοθετείται ο ορισμός της παραγωγής, προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο μία αποκτώμενη διαδικασία είναι ουσιαστική και εισάγεται μία προαιρετική άσκηση συγκέντρωσης εύλογης αξίας με ενδεικτικά παραδείγματα.

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

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

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

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

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

► **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 14:** «Αναβαλλόμενοι λογαριασμοί υπό καθεστώς ρύθμισης». Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το 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 ζημιόγonos, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημία,
- παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και
- γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Σημειώνεται, επίσης, πως τον Νοέμβριο του 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότεινε τη μετάθεση της ημερομηνίας υποχρεωτικής εφαρμογής του νέου προτύπου την 1.1.2022. Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1 «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» και του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 8 “Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη”**
Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020.

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

Ο νέος ορισμός προβλέπει ότι μία πληροφορία είναι σημαντική εάν το γεγονός της παράλειψης, υπόκρυψης ή ανακριβούς γνωστοποίησής της εύλογα θα αναμενόταν να επηρεάσει τις αποφάσεις που οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λαμβάνουν βάσει αυτών των καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα περιστάσεων που ενδέχεται να οδηγήσουν στην απόκρυψη σημαντικής πληροφορίας. Επίσης, το Συμβούλιο τροποποίησε τον ορισμό της σημαντικότητας στο Ενωσιολογικό Πλαίσιο (Conceptual Framework) ώστε να το εναρμονίσει με το νέο ορισμό σύμφωνα με τα ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ8.

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

2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα

Η Εταιρία δεν είναι εισηγμένη στο χρηματιστήριο και ως τούτου δεν έχει υποχρέωση γνωστοποιήσεων κατά τομέα δραστηριότητας.

2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

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

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

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

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

Στη χρήση 2018 όπως και στη χρήση 2017 δεν υπήρχαν συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

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

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

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10 έτη
Μηχανήματα	10 έτη
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	5 έτη

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

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

2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων, η ωφέλιμη ζωή τους έχει καθορισθεί από 25 έτη έως 40 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 στις σημειώσεις 2.7 και 2.15 παρακάτω.

2.6 Άυλα στοιχεία ενεργητικού

Λογισμικό: Οι αγορασθείσες άδειες λογισμικού καταχωρούνται στα άυλα περιουσιακά στοιχεία και αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις. Οι γενόμενες δαπάνες για προγράμματα ανάπτυξης του λογισμικού (σχετιζόμενα με τον σχεδιασμό και τον έλεγχο νέων ή βελτιωμένων προγραμμάτων), καταχωρούνται ως άυλα περιουσιακά στοιχεία όταν πιθανολογείται ότι το πρόγραμμα θα έχει επιτυχία, λαμβάνοντας υπόψη την εμπορική και τεχνολογική δυνατότητα και εφόσον τα κόστη αυτά μπορούν να αποτιμηθούν αξιόπιστα. Οι λοιπές γενόμενες δαπάνες ανάπτυξης καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Δαπάνες ανάπτυξης που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα δεν επαναφέρονται στα περιουσιακά στοιχεία σε μεταγενέστερες περιόδους. Οι δαπάνες ανάπτυξης άυλου στοιχείου, με περιορισμένη ωφέλιμη ζωή, οι οποίες κεφαλαιοποιήθηκαν, αποσβένονται από την έναρξη της εμπορικής παραγωγής του προϊόντος.

Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία κυμαίνεται από 1 έως 5 χρόνια.

2.7 Απομείωση αξίας παγίων περιουσιακών στοιχείων

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

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

2.8 Χρηματοοικονομικά μέσα

Η Εταιρία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρίας αφορούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, τις απαιτήσεις από πελάτες, τις μετοχές, ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων, τις δανειακές υποχρεώσεις, τις υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Με εξαίρεση τις μετοχές που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, τα λοιπά χρηματοοικονομικά μέσα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Αναφορικά με τις μετοχές, η Εταιρία αποφάσισε κατά την αρχική αναγνώριση να τις αποτιμά στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η απόφαση αυτή είναι ανέκκλητη. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινόμούνται στα αποτελέσματα. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης.

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει την αναγκαιότητα αναγνώρισης πρόβλεψης για τις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου. Η εν λόγω πρόβλεψη βασίζεται στις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου.

Οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων χαρακτηρίζονται ως απομειωμένες όταν η εξωτερική διαβάθμισή του αντισυμβαλλομένου αντιστοιχεί σε αθέτηση υποχρεώσεων (D). Για σκοπούς υπολογισμού της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου, οι απαιτήσεις κατά πιστωτικών ιδρυμάτων ταξινομούνται σε στάδια (stages) ως εξής:

- Στάδιο 1 (Stage 1): Το στάδιο 1 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα που δεν έχουν σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με την ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης. Το στάδιο 1 επίσης περιλαμβάνει τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από τα στάδια 2 ή 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται με βάση την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών.
- Στάδιο 2 (Stage 2): Το στάδιο 2 περιλαμβάνει τα μη απομειωμένα μέσα για τα οποία έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση. Το στάδιο 2 περιλαμβάνει επίσης τα μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος έχει βελτιωθεί και το μέσο έχει αναταξινομηθεί από το στάδιο 3. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.
- Στάδιο 3 (Stage 3): Το στάδιο 3 περιλαμβάνει τα απομειωμένα μέσα. Στο στάδιο αυτό, οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου.

Η αξιολόγηση της κατατάξεως σε στάδια για σκοπούς υπολογισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου βασίζεται στην κλίμακα πιστοληπτικής διαβαθμίσεως των οίκων αξιολογήσεως. Η αναμενόμενη ζημία λόγω πιστωτικού κινδύνου είναι ίση με την παρούσα αξία της διαφοράς ανάμεσα:

- α. στις συμβατικές ροές και
- β. στις ροές που η Εταιρία εκτιμά ότι θα λάβει.

Για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας, χρησιμοποιούνται οι ακόλουθες μεταβλητές:

- Πιθανότητα Αθετήσεως (PD): οι πιθανότητες αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για 12 μήνες, ενώ οι πιθανότητες αθετήσεως καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.
- Άνοιγμα σε Αθέτηση (EAD): Η Εταιρία εκτιμά το μελλοντικό αναπόσβεστο κόστος για να υπολογίσει το EAD. Συγκεκριμένα, για κάθε χρονική περίοδο, το EAD αντιστοιχεί στη μέγιστη ζημία που θα προκύψει από ενδεχόμενη αθέτηση υποχρεώσεων εκ μέρους του εκδότη/αντισυμβαλλομένου.
- Εκτιμώμενη Αναμενόμενη Ζημία κατά τη στιγμή της αθετήσεως (LGD) είναι το ποσοστό της συνολικής εκθέσεως το οποίο η Εταιρία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσει κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

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

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

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας αποτιμώνται στο αναποσβεστο κόστος.

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

- έχουν λήξει οι ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών στοιχείων,
- μεταβιβάζει το συμβατικό δικαίωμα είσπραξης των ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία και ταυτόχρονα μεταβιβάζει τους κινδύνους και τα οφέλη που απορρέουν από αυτά,
- δάνεια ή επενδύσεις σε αξιόγραφα καθίστανται ανεπίδεκτα είσπραξως, οπότε και τα διαγράφει.
- οι συμβατικοί όροι των χρηματοοικονομικών στοιχείων μεταβάλλονται ουσιωδώς.

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

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων εκτοκίζονται με το πραγματικό επιτόκιο.

Ειδικότερα για τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού ισχύουν τα ακόλουθα:

Σε εκείνα τα μέσα που για σκοπούς προσδιορισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου έχουν ταξινομηθεί στα Στάδια (stages) 1 και 2, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας προ απομείωσης.

Σε εκείνα τα μέσα που για σκοπούς προσδιορισμού των αναμενόμενων ζημιών πιστωτικού κινδύνου έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο (Stage) 3, ο τόκος έσοδο υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο επί της λογιστικής αξίας μετά την απομείωση.

2.9 Φόρος εισοδήματος

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

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

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

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

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

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

2.10 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

- α) το ταμείο
- β) οι καταθέσεις όψεως
- γ) οι καταθέσεις προθεσμίας (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου)
- δ) οι βραχυπρόθεσμες επενδύσεις (διαρκείας μικρότερης του τριμήνου) άμεσης ρευστοποιήσεως και μηδενικού κινδύνου.

2.11 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 εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά τις ημερομηνίες σύνταξης 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 Μισθώσεις

Η Εταιρία είναι δυνατό να 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. Τα μισθωμένα, με χρηματοδοτική μίσθωση, πάγια και η σχετική υποχρέωση αναγνωρίζονται αρχικά στη μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας των παγίων και της παρούσας αξίας των ελάχιστων υποχρεωτικών μισθωμάτων που έχουν συμφωνηθεί να καταβληθούν στον εκμισθωτή. Η παρούσα αξία των μισθωμάτων υπολογίζεται με επιτόκιο προεξόφλησης εκείνο που αναφέρεται στη σύμβαση μίσθωσης, ή, όπου αυτό δεν αναφέρεται, με βάση το επιτόκιο δανεισμού που θα επιβαρυνόταν η Εταιρία για αντίστοιχη χρηματοδότησή της για τον ίδιο σκοπό. Μετά την αρχική καταχώρηση, τα πάγια αποσβένονται με βάση την ωφέλιμη ζωή τους, εκτός αν η διάρκεια της μίσθωσης είναι μικρότερη και το πάγιο δεν αναμένεται να περιέλθει στην κατοχή της Εταιρίας κατά τη λήξη της σύμβασης, οπότε και οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μισθώματα που καταβάλλονται στον εκμισθωτή κατανέμονται σε μείωση της υποχρέωσης και την επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με τα ποσά των 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 τα ποσά των μισθωμάτων που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής

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

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

2.13 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

Η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα,

χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, η Εταιρία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον.

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

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

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού για την οποία προσδιορίζεται η εύλογη αξία από την Εταιρία είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα, κατά τη διαδικασία ελέγχου για την απομείωση της λογιστικής αξίας τους. Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός επενδυτικού ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

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

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

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

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

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

• Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά

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

• Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

Επισημαίνεται πως η αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου βασίζεται στην ικανότητα των συμμετεχόντων της αγοράς να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη μέγιστη και καλύτερη χρήση του ή από την πώλησή του σε άλλους συμμετέχοντες της αγοράς, οι οποίοι θα κάνουν χρήση του στοιχείου αυτού κατά το μέγιστο και καλύτερο τρόπο.

2.14 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψης 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
- Αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου χρηματοοικονομικών μέσων
- Απομείωση μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού
- Φόρος εισοδήματος
- Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το δυσμενές οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς και με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος.

Αναφορικά με το πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελλάδας σημειώνεται ότι στη συνεδρίαση του Eurogroup της 21.6.2018 επιβεβαιώθηκε η ολοκλήρωση της τέταρτης και τελευταίας αξιολόγησης του προγράμματος και συμφωνήθηκαν τα μεσοπρόθεσμα μέτρα και οι σχετικές προϋποθέσεις συνέχισης των μεταρρυθμίσεων, για την ενίσχυση της βιωσιμότητας του ελληνικού δημοσίου χρέους. Σε συνέχεια των εθνικών διαδικασιών, ολοκληρώθηκε την 1η Αυγούστου από το Διοικητικό Συμβούλιο του ESM η εκταμίευση της τελευταίας δόσεως του προγράμματος συνολικού ποσού € 15 δισ. το οποίο θα χρησιμοποιηθεί τόσο για την εξυπηρέτηση του χρέους (€ 5,5 δισ.) όσο και για το σχηματισμό ταμειακού αποθέματος ασφαλείας (€ 9,5 δισ.) το συνολικό ύψος του οποίου διαμορφώνεται σε € 24,1 δισ. και το οποίο υπολογίζεται ότι θα μπορεί να καλύπτει τις χρηματοδοτικές ανάγκες της Ελληνικής Δημοκρατίας για διάστημα περίπου 22 μηνών από τον Αύγουστο του 2018 μειώνοντας σημαντικά τους ενδεχόμενους χρηματοδοτικούς κινδύνους μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος. Πέραν των ανωτέρω σημειώνεται ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες προκειμένου να ανακτήσει σταδιακά την πρόσβασή της στις χρηματαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη:

- την ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής στήριξης τον Αύγουστο ,
- την αναμενόμενη άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 από το Διοικητικό Συμβούλιο, αν και οι εν λόγω περιορισμοί δεν επηρέαζαν τη λειτουργία της Εταιρίας δεδομένου ότι όλες οι συναλλαγές πραγματοποιούνταν μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος των τραπεζών (e Banking),
- ότι τα χρηματικά της διαθέσιμα είναι ιδιαίτερος επαρκή για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της δραστηριοτήτων και δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις.

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

2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

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

- i) θυγατρικές εταιρίες,
- ii) κοινοπραξίες,

- iii) συγγενείς εταιρίες
- iv) τυχόν πρόγραμμα καθορισμένων παροχών, εν προκειμένω το Ταμείο Αλληλοβοήθειας Προσωπικού Alpha Τραπέζης Πίστωσης.
- β) Συνδεδεμένα μέρη για την Εταιρία αποτελούν και το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας καθώς και οι θυγατρικές του εταιρίες διότι στα πλαίσια του Ν.3864/2010 το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας απέκτησε συμμετοχή στο Διοικητικό Συμβούλιο αλλά και σε σημαντικές Επιτροπές της Alpha Bank και κατά συνέπεια θεωρείται ότι ασκεί σημαντική επιρροή σε αυτή.
- γ) φυσικά πρόσωπα τα οποία ανήκουν στα βασικά διοικητικά στελέχη και στενά συγγενικά πρόσωπα αυτών. Τα βασικά διοικητικά στελέχη αποτελούνται από όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Εκτελεστικής Επιτροπής της Alpha Bank, ενώ ως στενά συγγενικά τους πρόσωπα θεωρούνται οι σύζυγοι καθώς και οι συγγενείς α' βαθμού αυτών και τα εξαρτώμενα μέλη αυτών και των συζύγων τους
- Επιπλέον, η Εταιρία γνωστοποιεί συναλλαγές και υφιστάμενα υπόλοιπα με εταιρίες, στις οποίες τα ανωτέρω πρόσωπα ασκούν έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Ειδικότερα η εν λόγω γνωστοποίηση αφορά συμμετοχές των ανωτέρω προσώπων σε εταιρίες με ποσοστό ανώτερο του 20%.

2.16 Συγκριτικά στοιχεία

Η Εταιρία για την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017.

Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης περιόδου. Σημειώνεται, ωστόσο, πως η υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 επέφερε τροποποιήσεις στις ακολουθούμενες λογιστικές αρχές που αφορούν στα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων και ειδικότερα στις κατηγορίες ταξινόμησης και αποτίμησης καθώς και στην απομείωση. Η Εταιρία κάνοντας χρήση της εξαίρεσης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9 δεν προέβη σε αναμόρφωση της συγκριτικής πληροφόρησης.

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

Τα έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων της Εταιρίας ανήλθαν για την χρήση 2018 σε € 6.721.427,63 (χρήση 2017 € 919.643,52). Η αύξηση οφείλεται στην ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων των απορροφούμενων εταιρειών ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ, ΑΕΠ Χαλανδρίου και Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε. από την 1.1.2018, ενώ στην χρήση 2017 τα αποτελέσματα αυτών αφορούν την περίοδο 20.12.2017 έως 31.12.2017.(acquisition date 20.12.2017).

4. Λοιπά έσοδα

Τα λοιπά έσοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής.

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Πιστωτικό υπόλοιπο ΦΠΑ	12.075,64	1.291,54
Ασφαλιστικές αποζημιώσεις ζημιών επί των κτιρίων	6.649,00	--
Επιστροφή καταβληθέντων δημοτικών φόρων προηγούμενης χρήσης.	56.044,54	--
Σύνολο	<u>74.769,18</u>	<u>1.291,54</u>

5. Γενικά λειτουργικά έξοδα

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Τακτικοί Ορκωτοί ελεγκτές	29.830,00	8.250,00
Λοιπές ελεγκτικές εργασίες	--	4.000,00
Μηχανικοί	5.800,00	10.010,00
Δικηγόροι	28.664,55	936,00
Συμβολαιογράφοι	--	17.284,00
Λοιποί Ελεύθεροι Επαγγελματίες	1.477,10	--
Ελεγκτές Νομαρχίας	392,68	1.570,72
Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	185.514,73	15.720,00
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	247.894,36	111.475,12
Φ.Π.Α.	40.632,16	20.421,89
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων	--	--
Δημοτικοί Φόροι-Τέλη	17.274,44	796.333,60
Πρόβλεψη Εγγυήσεων μισθωμάτων	951.072,34	--
Κοινόχρηστες δαπάνες	169.846,44	110.469,73
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	219.727,31	246,72
Ασφάλιστρα	116.837,48	19.082,78
Συντήρηση Εξοπλισμού	375,00	--
Συντήρηση Κτιρίων	18.505,00	11.540,00
Έντυπα & Γραφική ύλη	1.498,42	39,79
Συνδρομές-Εισφορές	488,83	508,00
Νομικά έξοδα	--	3.909,47
Διάφορα έξοδα	5.408,18	1.014,82
Σύνολο	<u>2.042.239,02</u>	<u>1.133.812,64</u>

Εντός της χρήσεως σχηματίστηκε από την εταιρεία πρόβλεψη ποσού 951.072,34€ για τα μισθώματα που είχαν δοθεί σαν εγγύηση από την εταιρεία «Vodafone-Πάναφον Α.Ε.» στην εταιρεία «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε» προηγούμενο ιδιοκτήτη του ακινήτου επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 89-91 στο Χαλάνδρι Αττικής

6. Αποσβέσεις

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

<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
-----------------------	-----------------------

Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	1.809.123,84	417.270,62
Αποσβέσεις ιδιοχρησιμοποιούμενων παγίων	3.761,16	104,47
Σύνολο	1.812.885,00	417.375,09

7. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
<u>Χρηματοοικονομικά έσοδα</u>		
Τόκοι καταθέσεων	8.341,63	1.471,88
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	8.341,63	1.471,88
<u>Χρηματοοικονομικά έξοδα</u>		
Τόκοι αλληλόχρεου λογαριασμού δανείου	(501,37)	(9.129,75)
Τόκοι χρηματοδοτικής μίσθωσης	--	(90.399,45)
Προμήθειες Εγγυητικών Επιστολών	(102.180,00)	(10.156,25)
Λοιποί τόκοι & εξομιούμενα έξοδα	(1.607,25)	(152,30)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	(104.288,62)	(109.837,75)
Καθαρό χρηματοοικονομικό έξοδο	(95.946,99)	(108.365,87)

8. Φόρος εισοδήματος

Με το άρθρο 23 του νόμου 4579/2018 «Υποχρεώσεις αερομεταφορέων σχετικά με τα αρχεία επιβατών-προσαρμογή της νομοθεσίας στην Οδηγία (ΕΕ) 2016/681 και άλλες διατάξεις» το οποίο τροποποιεί το άρθρο 58 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος μειώνεται σταδιακά ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, από 29% που ισχύει για το φορολογικό έτος 2018, σε 25% για τα εισοδήματα που αποκτώνται το φορολογικό έτος 2022 και επόμενα. Ο συντελεστής μειώνεται κατά μία ποσοστιαία μονάδα ανά έτος, αρχής γενομένης από τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019, για τα οποία ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε 28%. Με ρητή αναφορά του νόμου, η μείωση αυτή δεν αφορά τα πιστωτικά ιδρύματα για τα οποία ο φορολογικός συντελεστής εξακολουθεί να είναι 29%.

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

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
- Τρέχων φόρος εισοδήματος	(1.861,89)	--
- Αναβαλλόμενος φόρος	(2.252.112,45)	5.192.534,70
Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο)/έσοδο	(2.253.974,34)	5.192.534,70

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από προσωρινές διαφορές η επίπτωση των οποίων αναλύεται στον κάτωθι πίνακα:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Αποσβέσεις και απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα.	(1.206.453,09)	2.224.281,26
Αποσβέσεις μηχανημάτων	250,46	--
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	(1.050.669,82)	2.968.253,44
Λοιπές προσωρινές διαφορές	4.760,00	--
Σύνολο	(2.252.112,45)	5.192.534,70

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

Κατωτέρω παρατίθεται η συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
(Ζημιές)/Κέρδη προ φόρων	2.845.125,80	(3.194.966,36)
Φορολογικός συντελεστής (%)	29%	29%
Φόρος εισοδήματος βάση του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή	(825.086,48)	926.540,24
Εισόδημα μη υπαγόμενο στον φόρο	16.252,92	--
Έξοδα μη ειπεστέα	(279.864,48)	(11.246,80)
Επίδραση μείωσης επί αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων (N4579/2018) για προσωρινές διαφορές αποσβεστέων παγίων και φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων	(1.174.277,83)	--
Λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί των φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων.	--	2.968.253,44
Λοιπές Φορολογικές προσαρμογές	9.001,53	1.308.987,82
Φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(2.253.974,34)	5.192.534,70
Πραγματικός φορολογικός συντελεστής	<u>79,22%</u>	<u>(162,52%)</u>

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

	<u>Υπόλοιπο 1.1.2017</u>	<u>Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων</u>	<u>Αναγνώριση στην Καθαρή Θέση</u>	<u>Απορρόφηση εταιρειών</u>	<u>Υπόλοιπο 31.12.2017</u>
Αποσβέσεις και απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα.	1.364.758,96	2.224.281,26	--	4.459.005,11	8.048.045,33
Μηχανήματα.				(1.598,53)	(1.598,53)
Αποτίμηση χρεογράφων.	--		(10.353,00)	11.043,20	690,20
Λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί των φορολογικών ζημιών προηγούμενων 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
	Υπόλοιπο 1.1.2018	Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	Αναγνώριση στην Καθαρή Θέση	Απορρόφηση εταιρειών	Υπόλοιπο 31.12.2018
Αποσβέσεις και απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα.	8.048.045,33	(1.206.453,09)	--	--	6.841.592,24
Μηχανήματα.	(1.598,53)	250,46	--	--	(1.348,07)
Αποτίμηση χρεογράφων	690,20	--	(690,20)	--	--
Λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί των φορολογικών ζημιών προηγούμενων χρήσεων.	2.968.253,44	(1.050.669,82)	--	--	1.917.583,62
Λοιπές προσωρινές διαφορές	--	4.760,00	--	--	4.760,00
Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/ (υποχρεώσεων)	11.015.390,44	(2.252.112,45)	(690,20)	--	8.762.587,79

Στην τρέχουσα χρήση, στην ανάλυση του πίνακα 1.1.2017-31.12.2017, έγινε αναμόρφωση ποσού € 10.353,00 μεταξύ των λογαριασμών «Αποσβέσεις και απομειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα» και «Αποτίμηση χρεογράφων».

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

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

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Για τις χρήσεις 2012 έως 2017 ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη.

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.

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 (ιδίες 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.

	<u>1.1.-31.12.2018</u>	<u>1.1.-31.12.2017</u>
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος	591.151,46	1.997.568,34
Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	115.971	115.971
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	115.971	4.522,41
Βασικά και προσαρμοσμένα Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	<u>5,10</u>	<u>441,70</u>

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Οικόπεδα	Κτίρια	Οικόπεδα κατεχόμενα με Leasing	Κτίρια κατεχόμενα με Leasing	Σύνολο
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμώσεως					
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>100.606.978,70</u>
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμώσεως					
1η Ιανουαρίου 2018	25.553.868,71	75.053.109,99	--	--	100.606.978,70
Προσθήκες	4.696,05	3.176,14	--	--	7.872,19
31η Δεκεμβρίου 2018	<u>25.558.564,76</u>	<u>75.056.286,13</u>	--	--	<u>100.614.850,89</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>(27.870.642,11)</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις					
1η Ιανουαρίου 2018	(7.366.120,71)	(20.504.521,40)	--	--	(27.870.642,11)
Αποσβέσεις χρήσεως	--	(1.809.123,84)	--	--	(1.809.123,84)
Απομειώσεις παγίων	--	---	--	--	--
31η Δεκεμβρίου 2018	<u>(7.366.120,71)</u>	<u>(22.313.645,24)</u>	--	--	<u>(29.679.765,95)</u>
Αναπόσβεστη αξία					

31η Δεκεμβρίου 2017	18.187.748,00	54.548.588,59	--	--	72.736.336,59
31η Δεκεμβρίου 2018	18.192.444,05	52.742.640,89	--	--	70.935.084,94

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 οικοπέδου επιφάνειας 4.140,00 τμ. και 823 θέσεων στάθμευσης.
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες(μελλοντικό δικαίωμα υψούν) συνολικής έκτασης 13.990,00 τμ.

Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2018 προσδιορίστηκε σε € 12.048.000,00 (χρήση 2017: € 12.048.000,00). 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 Εταιρία μισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, € 920.897,03 (χρήση 2017 € 905.164,74).

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

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 της 20.12.2017, από την εταιρεία ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ Α.Ε..

Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2018 προσδιορίστηκε σε € 7.168.000,00 (χρήση 2017: € 7.168.000,00). 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 Εταιρία μισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, € 510.328,83 (χρήση 2017 € 507.167,04).

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

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 της 20.12.2017, από την εταιρεία ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε.

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

Στην χρήση 2018 το ετήσιο μίσθωμα ανήλθε σε € 219.210,35(χρήση 2017 € 210.344,15).

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

Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2018 προσδιορίστηκε σε € 37.700.000,00 (χρήση 2017: € 37.700.000,00). 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 Εταιρία υπομισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, € 4.261.155,00 (χρήση 2017 € 3.750.000,00).

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

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 της 20.12.2017, από την εταιρεία Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε.

Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2018 προσδιορίστηκε σε € 15.860.000,00 (χρήση 2017: € 15.860,000,00).

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 Εταιρία μισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, € 1.029.046,77 (χρήση 2017 € 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 αποτιμήσεως			
1^η Ιανουαρίου 2017	--	--	--
Προσθήκες	--	--	--
Μεταφορά από συγχώνευση εταιρειών του Ν2166/1993	18.439,93	11.165,69	29.605,62
31^η Δεκεμβρίου 2017	18.439,93	11.165,69	29.605,62
Κόστος κτήσεως ή αξία αποτιμήσεως			
1^η Ιανουαρίου 2018	18.439,93	11.165,69	29.605,62
Προσθήκες			
Μεταφορά από συγχώνευση εταιρειών του Ν2166/1993			
31^η Δεκεμβρίου 2018	18.439,93	11.165,69	29.605,62
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1^η Ιανουαρίου 2017	--	--	--
Αποσβέσεις χρήσεως	(35,80)	(68,67)	(104,47)
31^η Δεκεμβρίου 2017	(35,80)	(68,67)	(104,47)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
1^η Ιανουαρίου 2018	(35,80)	(68,67)	(104,47)
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.288,92)	(2.472,24)	(3.761,16)
31^η Δεκεμβρίου 2018	(1.324,72)	(2.540,91)	(3.865,63)
Αναπόσβεστη αξία			
31^η Δεκεμβρίου 2017	18.404,13	11.097,02	29.501,15
31^η Δεκεμβρίου 2018	17.115,21	8.624,78	25.739,99

12. Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Στην χρήση 2018 η εταιρία προέβη στην πώληση του συνόλου των μετοχών της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. μέσω του Χ.Α.Α. Η αποεπένδυση κρίθηκε ότι ήταν συμφέρουσα για την εταιρεία την δεδομένη χρονική στιγμή για λόγους αναδιάρθρωσης των χρηματικών διαθεσίμων της.

Το κέρδος από την πώληση ποσού € 6.745,61 μετά από φόρους καταχωρήθηκε στην Καθαρή Θέση της εταιρείας εντός της κλειόμενης χρήσεως. Το συγκεκριμένο κέρδος που προέκυψε από την διαφορά αποτίμησης στην εύλογη αξία Ευρώ 28.954,39 κατά την 19/12/2018, ημέρα πώλησης της συμμετοχής, από την διαφορά αποτίμησης στην εύλογη αξία 31/12/2017 αποθεματικό της 31/12/2017 Ευρώ 35.700. Το τίμημα της πώλησης ήταν Ευρώ 1.446.645,61 και εισπράχθηκε ολοσχερώς πριν το τέλος της χρήσης του 2018.

31.12.2017

Συμμετοχές σε εταιρίες του Ομίλου Alpha Bank	% Συμμετοχής	Τεμάχια	Αξία κτήσεως	Εύλογη Αξία	Διαφορά Αποτίμησης Κέρδος/(Ζημία)
Alpha Αστικά Ακίνητα	1,70%	238.000	1.439.900,00	1.475.600,00	35.700,00
Σύνολο			1.439.900,00	1.475.600,00	35.700,00

Η Αποτίμηση της συμμετοχής βασίζεται στην χρηματοοικονομική της αξία (level 1)

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Αποθεματικό κτιρίου Λεωφόρος Κηφισίας 95-97	57.009,24	57.009,24
Αποθεματικό κτιρίου Λεωφόρος Κηφισίας 24	11.176,81	11.176,81
Εγγυήσεις μισθωμάτων κτιρίου Λεωφόρος Κηφισίας 24	1.120,00	1.120,00
Σύνολο	69.306,05	69.306,05

14. Λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από μισθώματα	80.207,01	46.823,81
Λοιπά έσοδα εισπρακτέα	45.675,00	--
Παρακρατηθείς φόρος εισοδήματος από τόκους	8.797,43	10.518,02
Έξοδα επομένων χρήσεων	303.233,57	223.229,67
Σύνολο	437.913,01	280.571,50

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας εκκαθαρίζονται άμεσα και ως εκ τούτου δεν προέκυψε αναμενόμενη ζημία πιστωτικού κινδύνου (ECL). Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται για όλη την διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το Δ.Π.Χ.Π..

Η εύλογη αξία δεν διαφέρει από την λογιστική λόγω του ότι οι απαιτήσεις εκκαθαρίστηκαν στο άμεσο χρονικό διάστημα από την ημερομηνία του ισολογισμού.

15. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Λογαριασμοί όψεως	13.514.162,05	3.596.367,75
Λογαριασμοί προθεσμίας	--	4.000.000,00
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	--	672,22
Σύνολο	<u>13.514.162,05</u>	<u>7.597.039,97</u>

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

16. Καθαρή Θέση

❖ Μετοχικό κεφάλαιο:

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2018 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 :

	<u>% Συμμετοχής</u>	<u>Αριθμός Ονομαστικών Μετοχών</u>	<u>Ονομαστική Αξία 31.12.2018</u>
ALPHA BANK A.E.	24,26%	28.131	2.813.100,00
ALPHA GROUP INVESTMENTS LTD	75,74%	87.840	8.784.000,00
Σύνολο	<u>100,00%</u>	<u>115.971</u>	<u>11.597.100,00</u>

❖ 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 φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών.

Για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρία δεν μπορεί να σχηματίσει τακτικό αποθεματικό λόγω συσσωρευμένων ζημιών προηγούμενων ετών.

Αποθεματικό αποτίμησης επενδύσεων

Τα αποθεματικά εύλογης αξίας αναλύονται κατωτέρω:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Διαφορά αποτίμησης χρεογράφων διαθεσίμων προς πώληση	--	35.700,00
Αναβαλλόμενη φορολογία	--	(10.353,00)
	<u> </u>	<u> </u>
	--	25.347,00

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 επενδύσεων, και επί της διαφοράς της φορολογικής από τη λογιστική βάση αυτών, υπολόγισε αναβαλλόμενο φόρο επί του υπολοίπου του “Αποθεματικού αποτίμησης επενδύσεων”.

❖ **Αποτελέσματα εις νέο:**

Στην έβδομη (7^η) εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 η Εταιρία πραγματοποίησε καθαρά κέρδη μετά το φόρο εισοδήματος € 591.151,46 και τα αποτελέσματα εις νέο της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 διαμορφώθηκαν σε ζημίες € 26.180.396,37.

❖ **Διανομή μερισμάτων:**

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω της ύπαρξης ζημιών προηγούμενων χρήσεων θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2018.

17. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Βεβαιώσεις Οφειλών Δημοτικών Φόρων-Τελών Δήμου Αμαρουσίου	218.041,54	218.041,54
Καταβολή 40% οφειλής βάση Ν.2717/99	(87.246,62)	(87.216,61)
	<u> </u>	<u> </u>
	130.794,92	130.794,92
Εγγυήσεις Μισθωμάτων κτιρίου Εθνικής Αντιστάσεως 89-91 Χαλάνδρι	951.072,34	--

	<u>951.072,34</u>	<u>--</u>
Υπόλοιπο Συσσωρευμένων προβλέψεων	<u>1.081.867,26</u>	<u>130.794,92</u>

Οι σχετικές οφειλές δημοτικών φόρων ετών 2009-2017 έχουν βεβαιωθεί στην χρήση του 2017 και αφορούν το κτίριο της Λεωφόρου Κηφισίας 24. Η εταιρεία είχε προσφύγει στο μονομελές πρωτοδικείο αναφορικά με την αναδρομικότητα των συγκεκριμένων φόρων, ωστόσο στις 21.12.2018 παραιτήθηκε των προσφυγών για να υπαχθεί στις ευεργετικές διατάξεις του Ν.4555/2018.

Οι εγγυήσεις μισθωμάτων αφορούν ποσά που είχαν καταβληθεί στον προηγούμενο ιδιοκτήτη του ακινήτου την εταιρεία «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.»

18. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν σε ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων και ανήλθαν για την χρήση 2018 σε € 243.178,44 (χρήση 2017 € 236.562,88).

19. Δανειακές υποχρεώσεις

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

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Όριο χρηματοδότησης	18.100.000,00	18.100.000,00
Μη χρησιμοποιηθέν όριο	18.100.000,00	17.648.764,60
Χρησιμοποιηθέν όριο	<u>--</u>	<u>451.234,40</u>

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

Το μέσο ετήσιο επιτόκιο του βραχυπρόθεσμου δανεισμού, για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018, ήταν για την Εταιρεία 1,00% (την 31η Δεκεμβρίου 2017 ήταν 1,60%).

Τα συνολικά έξοδα τόκων επί των βραχυπρόθεσμων δανείων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 ανήλθαν σε € 501,37 (31η Δεκεμβρίου 2017 € 9.129,75) και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις.

Στους ακόλουθους πίνακες 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	1.530.427,44	(1.074.185,70)	(14.138,08)	9.130,74	451.234,40

Ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού					
Σύνολο	1.530.427,44	(1.074.185,70)	(14.138,08)	9.130,74	451.234,40

Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές	01.01.2018	Ταμειακές Ροές		Μη Ταμειακές Ροές	31.12.2018
		Αποπληρωμή Κεφαλαίου	Καταβληθέντες Τόκοι	Δεδουλευμένοι Τόκοι	
Σύμβαση πιστώσεως Ανοικτού αλληλόχρεου λογαριασμού	451.234,40	(450.000,00)	(1.735,77)	501,37	--
Σύνολο	451.234,40	(450.000,00)	(1.735,77)	501,37	--

Στην χρήση 2017 η εταιρεία προεξόφλησε την παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης του ακινήτου επί της οδού Λεωφόρου Κηφισίας 95-97 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.

Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές	01.01.2017	Ταμειακές Ροές		Μη Ταμειακές Ροές	31.12.2017
		Αποπληρωμή Κεφαλαίου	Καταβληθέντες Τόκοι	Δεδουλευμένοι Τόκοι	
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	--

20. Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Κοινόχρηστα διαχείρισης κτιρίου	35.625,95	19.387,72
Υποχρεώσεις ασφαλιστρών	--	2.034,97

Υποχρεώσεις μισθωμάτων	--	626.745,20
Αμοιβές επιχειρηματικής δραστηριότητας	37,20	55.983,14
Αμοιβές εταιρειών παροχής υπηρεσιών	140.735,30	23.381,31
Λοιποί πιστωτές	79,51	--
Σύνολο	176.477,96	727.532,34

Εξαιτίας της βραχυχρόνιας διάρκειας των υποχρεώσεων, η Διοίκηση θεωρεί πως η εύλογη αξίας τους δεν διαφέρει ουσιωδώς από τη λογιστική

21. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Φ.Π.Α.	91.111,86	87.447,62
Φόρος αμοιβών εργολάβων	--	1.015,43
Φόρος αμοιβών επιχειρηματικής δραστηριότητας	600,00	--
Χαρτόσημο εισοδήματος οικοδομών	67.302,17	46.408,84
Σύνολο	159.014,03	134.871,89

22. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου:

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

α) Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρία απορρέει 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 € 13.514.162,05 που τηρούνται στην ALPHA BANK η οποία για σκοπούς διαβάθμισης πιστωτικού κινδύνου κατατάσσεται ως B- σύμφωνα με τον Διεθνή Οίκο Πιστοληπτικής Αξιολόγησης Standard & Poors.

β) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.3 το μοναδικό νόμισμα συναλλαγών για τις χρήσεις 2017 και 2018 είναι το Ευρώ και συνεπώς δεν υπάρχουν μεταβολές συναλλαγματικών ισοτιμιών, που να επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμιακές ροές.

γ) Επιτοκιακός κίνδυνος

Η Εταιρία δεν έχει δανεισμό και ως εκ τούτου δεν αναλαμβάνει κίνδυνο από μεταβολές των επιτοκίων. Οι καταθέσεις της είναι σύντομης χρονικής διάρκειας .

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών και στην εξασφάλιση επαρκών ταμειακών διαθεσίμων για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρίας υπερκαλύπτουν το σύνολο των υποχρεώσεων της.

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένες επιχειρήσεις

Η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο Εταιριών της Alpha Bank A.E. Οι συναλλαγές της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2018 και της αντίστοιχης του 2017, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων με συνδεδεμένες επιχειρήσεις στον Ισολογισμό της 31.12.2018 και την 31.12.2017, έχουν ως κάτωθι:

• Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Καταθέσεις όψεως	13.514.162,05	7.597.039,97
Σύνολο	<u>13.514.162,05</u>	<u>7.597.039,97</u>

• Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αλληλόχρεος λογαριασμού δανείου	--	451.234,40
Λοιπές υποχρεώσεις	38.779,57	5.978,40
Σύνολο	<u>38.779,57</u>	<u>457.212,80</u>

• Διεταιρικές συναλλαγές

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Έσοδα		
Τόκοι έσοδα	8.341,63	1.471,88
Εκμισθώσεις ακινήτων	79.907,76	--
Σύνολο	<u>88.249,39</u>	<u>1.471,88</u>

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Έξοδα		
Τόκοι και συναφή έξοδα	104.288,62	109.837,75
Ενοίκια	516,96	246,72
Έξοδα ακινήτων	82.631,55	79.848,35
Έξοδα παροχής υπηρεσιών	9.000,00	15.720,00
Έξοδα πώλησης μετοχών	2.250,79	--
Σύνολο	<u>198.687,92</u>	<u>205.652,82</u>

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.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

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

β) Φορολογικά

Η εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από την έναρξη λειτουργίας της. Η χρήση 2012 θεωρείται παραγεγραμμένη σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1208/20.12.2017 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί 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:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Εντός του έτους	246,72	1.057,44
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	61,68	1.348,40
Πέραν των πέντε ετών	--	--
Σύνολο	<u>308,40</u>	<u>2.405,84</u>

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

Τα ελάχιστα μισθώματα βάσει της σύμβασης αυτής αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Εντός του έτους	244.654,85	238.405,25
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	1.113.179,56	1.079.097,44
Πέραν των πέντε ετών	24.551.113,94	25.496.813,96
Σύνολο	<u>25.908.948,35</u>	<u>26.814.316,65</u>

Οι ελάχιστες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων έχουν υπολογιστεί με βάση την ισχύουσα συμβάση μίσθωσης. Η διαφορά ανάμεσα στα ελάχιστα μισθώματα βάσει σύμβασης και στην αναγνώριση της υποχρέωσης από μίσθωση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 16 την 1.1.2019, οφείλεται στην προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων. (βλ. παρ. 2.1 ενότητα «εκτιμώμενη επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16»).

25. 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:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Εντός του έτους	6.621.401,23	6.674.251,44
Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη	21.933.877,41	23.073.304,62
Πέραν των πέντε ετών	<u>21.971.037,00</u>	<u>27.144.887,00</u>
Σύνολο	<u>50.526.315,64</u>	<u>56.892.443,06</u>

26. Επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9

α) Ταξινόμηση και αποτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Ο παρακάτω πίνακας παρέχει την ενημέρωση σχετικά με την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 καθώς την νέα ταξινόμηση και επιμέτρηση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 κατά την 1η Ιανουαρίου 2018.

	<u>Αρχική ταξινόμηση ΔΛΠ 39</u>	<u>Νέα ταξινόμηση ΔΠΧΠ 9</u>	<u>31.12.2017 Αρχική επιμέτρηση ΔΛΠ 39</u>	<u>1.1.2018 Νέα επιμέτρηση ΔΠΧΠ 9</u>
Λοιπές Απαιτήσεις	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	280.571,50	280.571,50
Μετοχές	Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	Εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων στην καθαρή θέση	1.475.600,00	1.475.600,00
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	7.597.039,97	7.597.039,97
<u>Σύνολο χρημ/κών στοιχείων Ενεργητικού</u>			<u>9.353.211,47</u>	<u>9.353.211,47</u>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	236.562,88	236.562,88
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Αναπόσβεστο κόστος	Αναπόσβεστο κόστος	727.532,34	727.532,34
<u>Σύνολο χρημ/κών στοιχείων Παθητικού</u>			<u>964.095,22</u>	<u>964.095,22</u>

- i) Ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται για όλη την διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το Δ.Π.Χ.Π.. Για την εταιρεία δεν υπήρξε επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9. Δεν υφίστανται απαιτήσεις απομειωμένες κατά την αρχική αναγνώριση (POCI). Οι λοιπές απαιτήσεις (σημ.14) εκκαθαρίζονται άμεσα και ως εκ τούτου δεν προέκυψε αναμενόμενη ζημία πιστωτικού κινδύνου (ECL).
- ii) Αναφορικά με τις προθεσμιακές καταθέσεις δεν έχει υπολογιστεί αναμενόμενος πιστωτικός κίνδυνος (ECL) λόγω της σύντομης λήξης των εν λόγω προθεσμιακών καταθέσεων.

- iii) Αναφορικά με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις δεν υπήρξε κάποια επίπτωση καθώς αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος τόσο πριν όσο και μετά την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 9.

Ο ακόλουθος πίνακας περιλαμβάνει τη συμφωνία μετάβασης της 1.1.2018 από τις λογιστικές αξίες σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, στις λογιστικές αξίες σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9.

	Επίπτωση από εφαρμογή ΔΠΧΠ9			
	<u>Υπόλοιπο</u> <u>31.12.2017</u> <u>ΔΛΠ 39</u>	<u>Αναταξινόμηση</u>	<u>Πρόβλεψη</u> <u>για</u> <u>αναμενόμενες</u> <u>ζημιές</u> <u>πιστωτικού</u> <u>κινδύνου</u>	<u>Υπόλοιπο</u> <u>1.1.2018</u> <u>ΔΠΧΠ 9</u>
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>				
Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση	1.475.600,00	(1.475.600,00)	--	--
Αξιόγραφα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων στην ΚΘ	--	1.475.600,00	--	1.475.600,00
Λοιπά στοιχεία Ενεργητικού	91.728.145,70	--	--	91.728.145,70
	<u>93.203.745,70</u>	--	--	<u>93.203.745,70</u>
<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>				
Αποτελέσματα εις νέον	(26.767.250,04)	(26.741.903,04)	--	(26.741.903,04)
Αποθεματικά	25.347,00	--	--	--
Λοιπά Στοιχεία καθαρής θέσης	118.264.652,51	--	--	118.264.652,51
Υποχρεώσεις	1.680.996,23	--	--	1.680.996,23
	<u>93.203.745,70</u>	--	--	<u>93.203.745,70</u>

Αναλυτικότερα, παρατίθεται η επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π 9 στα επιμέρους κονδύλια της Καθαρής Θέσης :

Αποθεματικό διαθέσιμου προς πώληση χαρτοφυλακίου ΔΛΠ 39 31.12.2017	25.347,00
Επαναταξινόμηση αποτίμησης μετοχών επενδυτικού χαρτοφυλακίου στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	(35.700,00)
Φόρος εισοδήματος (αναβαλλόμενος)	10.353,00
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2018 μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9	--
Αποτελέσματα εις νέον 31.12.2017	(26.767.250,04)
Επαναταξινόμηση σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 αποτίμησης μετοχών επενδυτικού χαρτοφυλακίου στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση	35.700,00
Φόρος εισοδήματος (αναβαλλόμενος) αποτίμησης μετοχών επενδυτικού χαρτοφυλακίου	(10.353,00)

Υπόλοιπο έναρξης Αποτελεσμάτων εις νέον την 1.1.2018 μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9

(26.741.903,04)

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:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων	12.660,00	5.050,00
Αμοιβές σχετικές με φορολογικά πιστοποιητικά	17.170,00	3.200,00
Σύνολο	<u>29.830,00</u>	<u>8.250,00</u>

28. Συναλλαγή απορρόφησης εταιρειών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 αποφασίστηκε από την από 20.11.2017 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της εταιρείας Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Αμαρούσιον Ι Α.Ε. με ισολογισμό μετασχηματισμού 30.06.2017 συγχώνευση με απορρόφηση των θυγατρικών εταιρειών του ομίλου της Alpha Bank, ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ Α.Ε, ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε. και Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε από την εταιρεία Alpha Επενδυτικής Περιουσίας Αμαρούσιον Ι Α.Ε.

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

Η ημερομηνία απόκτησης (acquisition date) των εταιρειών βάσει του IFRS 3 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.

	<u>20.12.2017</u>
<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	
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 φορολογικές απαιτήσεις	4.468.449,78
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	12.296,81

Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>66.679.417,37</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Λοιπές απαιτήσεις	218.026,05
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	7.752.287,80
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού	<u>7.970.313,85</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	<u>74.649.731,22</u>
<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προβλεψεις ενδεχόμενων υποχρεώσεων	130.794,92
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	85.398,08
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	<u>216.193,00</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις	0,99
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	771.590,57
Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους	277.293,15
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	<u>1.048.885,71</u>
Σύνολο υποχρεώσεων	<u>1.265.078,71</u>
Εύλογη αξία μετοχών που εκδόθηκαν	<u>73.384.652,51</u>

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

Για την περίοδο 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

Αναφορικά με την πρόβλεψη των 130.794,92€ (σημείωση 17) και σε συνέχεια της αίτησης υπαγωγής της εταιρείας στις διατάξεις του Ν.4555/2018 στις 21.12.2018, βεβαιώθηκε από τον Δήμο Αμαρουσίου στις 4.2.2019 η υπολλειπόμενη οφειλή που αφορούσε μόνο το ΤΑΠ της συγκεκριμένης περιόδου αξίας 6.583,57€. Η Εταιρεία αποπλήρωσε την συγκεκριμένη οφειλή, τυγχάνοντας απαλλαγή για το υπόλοιπο ποσό αξίας 124.211,35€ με ισόποση αντιστροφή του λογαριασμού προβλέψων στην χρήση 2019

Με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της 14.03.2019 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των 15.500.000,00€, με ισόποση κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού «διαφορά υπέρ το άρτιο» και την ταυτόχρονη έκδοση 155.000 νέων, κοινών ονομαστικών με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 100,00 εκάστη. Στη συνέχεια με απόφαση της ίδιας Έκτακτης Αυτόκλητης

Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της 14.03.2019 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μειώθηκε κατά ποσό 15.174.376,00 € μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της κάθε μετοχής της Εταιρείας από Ευρώ εκατό € 100,00 σε € 44,00 και την καταβολή του ποσού που αντιστοιχεί στη μείωση -τοίς μετρητοίς- στους Μετόχους της Εταιρείας, κατά την αναλογία συμμετοχής τους στο μετοχικό της κεφάλαιο.

Στις 8/3/2019, οι δυο μέτοχοι της Εταιρείας, συμφώνησαν να μεταβιβάσουν έως τον Ιούνιο του 2019 το σύνολο αυτής στην Εταιρεία Mavani Holdings Ltd ή σε οποιαδήποτε θυγατρική του ομίλου της εν λόγω εταιρείας έναντι προσωρινού τιμήματος 91.180,00€. Στις 11/6/2019 η συναλλαγή ολοκληρώθηκε με την μεταβίβαση των μετοχών. Ο προσδιορισμός του συμπληρωματικού τιμήματος της μεταβίβασης αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του μηνός Σεπτεμβρίου 2019.

Στις 3/6/2019 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, η επωνυμία της εταιρείας τροποποιήθηκε σε «Amadeus Investment Properties Ανώνυμος Εταιρεία» με την υπ'αρ. 1566761/23-07-2019 καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ).

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

Αθήναι, 29^η Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

Aziz Francis
Αρ.Διαβατηρίου 536630360

Κυπαρίσση Μαρία-Ελίζα
Α.Δ.Τ. Χ429675

Γαβρίλης Αντώνιος
Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796
Αρ.Αδ.Ο.Ε.Ε. Α'ΤΑΞΕΩΣ 19942/01