



**ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

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

ΑΘΗΝΑ

ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2020

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

| | |
|--|----|
| Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή..... | i |
| Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019 | 1 |
| Κατάσταση Αποτελεσμάτων | 1 |
| Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος..... | 1 |
| Ισολογισμός..... | 2 |
| Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης..... | 3 |
| Κατάσταση Ταμειακών Ροών | 4 |
| Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων | 5 |
| 1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία | 5 |
| 2. Βασικές λογιστικές αρχές..... | 7 |
| 2.1 Βάση παρουσίασης | 7 |
| 2.2 Πληροφόρηση κατά τομέα | 14 |
| 2.3 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα | 14 |
| 2.4 Ενσώματα πάγια (Ιδιοχρησιμοποιούμενα) | 14 |
| 2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα | 15 |
| 2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού | 15 |
| 2.7 Απαιτήσεις από πελάτες | 15 |
| 2.8 Χρηματοοικονομικά Μέσα..... | 15 |
| 2.9 Φόρος εισοδήματος | 18 |
| 2.10 Ταμείο και διαθέσιμα..... | 18 |
| 2.11 Προβλέψεις , ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις | 19 |
| 2.12 Δανειακές υποχρεώσεις..... | 19 |
| 2.13 Μισθώσεις..... | 19 |
| 2.14 Έσοδα..... | 21 |
| 2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών | 21 |
| 2.16 Συγκριτικά στοιχεία | 22 |
| 2.17 Προσδιορισμός εύλογης αξίας..... | 22 |
| 2.18 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας | 23 |
| 3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων | 24 |
| 4. Λοιπά έσοδα | 25 |
| 5. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων | 25 |
| 6. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα | 26 |
| 7. Φόρος Εισοδήματος | 26 |
| 8. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή..... | 29 |
| 9. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)..... | 29 |
| 10. Επενδύσεις σε ακίνητα | 30 |
| 11. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση..... | 32 |
| 12. Απαιτήσεις από πελάτες | 32 |
| 13. Λοιπές απαιτήσεις..... | 32 |

| | | |
|-----|--|----|
| 14. | Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα | 32 |
| 15. | Καθαρή θέση | 33 |
| 16. | Βραχυπρόθεσμα δάνεια | 34 |
| 17. | Υποχρεώσεις από μισθώσεις | 34 |
| 18. | Λοιπές υποχρεώσεις..... | 35 |
| 19. | Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους | 35 |
| 20. | Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων | 35 |
| 21. | Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών | 36 |
| 22. | Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις | 37 |
| 23. | Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών | 37 |
| 24. | Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού..... | 38 |

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
«ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικού αποτελέσματος, 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 «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον 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 οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 3 Σεπτεμβρίου 2020

Αικατερίνη Αθ. Μαλαβάζου
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13831
Α.Μ. ΕΛΤΕ 1487

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125 / Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

(ποσά σε Ευρώ)

| | Σημ. | από 01.01.2019 έως 31.12.2019 | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|---|------|----------------------------------|----------------------------------|
| Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων | 3 | 231.514,00 | 33.715,50 |
| Λοιπά έσοδα | 4 | -- | 610.000,12 |
| Σύνολο εσόδων | | 231.514,00 | 643.715,62 |
| Αμοιβές και έξοδα τρίτων | 5 | (68.820,00) | (58.050,28) |
| Λοιπά γενικά έξοδα | 5 | (284.074,34) | (185.574,01) |
| Αποσβέσεις | 5 | (77.313,67) | (32.321,34) |
| Σύνολο εξόδων | | (430.208,01) | (275.945,63) |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) | 6 | (93.774,72) | (60.047,24) |
| Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων | | (292.468,73) | 307.722,75 |
| Φόρος εισοδήματος | 7 | (66.404,19) | 66.404,19 |
| Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | | (358.872,92) | 374.126,94 |
| Καθαρά κέρδη/(ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος ανά μετοχή (βασικά, προσαρμοσμένα σε €/μετοχή) | 8 | (815,62) | 873,12 |

Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος

(ποσά σε Ευρώ)

| | από 01.01.2019 έως 31.12.2019 | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Κέρδη/(Ζημίες) μετά το φόρο εισοδήματος | (358.872,92) | 374.126,94 |
| Λοιπά συνολικά έσοδα μετά το φόρο εισοδήματος που καταχωρήθηκαν απευθείας στην Καθαρή θέση | -- | -- |
| Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα μετά το φόρο εισοδήματος | (358.872,92) | 374.126,94 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 5 – 38) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Ισολογισμός

| | | (ποσά σε Ευρώ) | |
|---|------|----------------------|----------------------|
| | Σημ. | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα) | 9 | 133,97 | -- |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 10 | 9.978.105,33 | 3.592.075,84 |
| Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις | | -- | 66.404,19 |
| Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση | 11 | -- | 6.204.450,26 |
| | | 9.978.239,30 | 9.862.930,29 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | |
| Απαιτήσεις από πελάτες | 12 | 6.663,40 | 31.907,50 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 13 | 16.227,02 | 5.540,26 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 14 | 7.504,01 | 331.433,06 |
| | | 30.394,43 | 368.880,82 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | | 10.008.633,73 | 10.231.811,11 |
| ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ | | | |
| Μετοχικό κεφάλαιο | 15 | 44.000,00 | 44.000,00 |
| Διαφορά υπέρ το άρτιο | 15 | 9.936.500,00 | 9.936.500,00 |
| Αποτελέσματα εις νέον | 15 | (3.121.753,27) | (2.762.880,35) |
| Σύνολο Καθαρής θέσης | | 6.858.746,73 | 7.217.619,65 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | |
| Βραχυπρόθεσμα δάνεια | 16 | 3.063.894,11 | 2.973.372,81 |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις | 17 | 134,52 | -- |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 18 | 62.035,72 | 39.604,89 |
| Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος και λοιπούς φόρους | 19 | 23.822,65 | 1.213,76 |
| Σύνολο Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων | | 3.149.887,00 | 3.014.191,46 |
| Σύνολο Υποχρεώσεων | | 3.149.887,00 | 3.014.191,46 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ | | 10.008.633,73 | 10.231.811,11 |

Η Εταιρεία εφήρμοσε το πρότυπο σε όλες τις ενεργές την 1.1.2019 συμβάσεις μίσθωσης αναγνωρίζοντας την επίπτωση από τη μετάβαση στο Δ.Π.Χ.Α. 16 ως προσαρμογές στο υπόλοιπο έναρξης της 1.1.2019 των αντίστοιχων κονδυλίων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και δεν αναμόρφωσε τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Κατά συνέπεια, τα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου δεν είναι συγκρίσιμα.

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 5 – 38) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)

| | Μετοχικό Κεφάλαιο | Διαφορά υπέρ το άρτιο | Αποτελέσματα εις νέον | Σύνολο Καθαρής Θέσης |
|---|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Υπόλοιπο την 1/1/2018 | 34.000,00 | 1.290.000,00 | (3.050.432,29) | (1.726.432,29) |
| Συνολικά αποτελέσματα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος | -- | -- | 374.126,94 | 374.126,94 |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | 10.000,00 | 8.646.500,00 | -- | 8.656.500,00 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | -- | -- | (86.575,00) | (86.575,00) |
| Υπόλοιπο την 31/12/2018 | 44.000,00 | 9.936.500,00 | (2.762.880,35) | 7.217.619,65 |
| Υπόλοιπο την 1/1/2019 | 44.000,00 | 9.936.500,00 | (2.762.880,35) | 7.217.619,65 |
| Αποτελέσματα χρήσεως μετά το φόρο εισοδήματος | -- | -- | (358.872,92) | (358.872,92) |
| Υπόλοιπο την 31/12/2019 | 44.000,00 | 9.936.500,00 | (3.121.753,27) | 6.858.746,73 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 5 – 38) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε Ευρώ)

| | Σημ. | Από 01.01.2019 έως 31.12.2019 | Από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|--|------|----------------------------------|----------------------------------|
| Λειτουργικές δραστηριότητες | | | |
| Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων | | (292.468,73) | 307.722,75 |
| <i>Πλέον/(μείον) προσαρμογές για:</i> | | | |
| Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα | 6 | 93.774,72 | 60.047,24 |
| Αποσβέσεις | 5 | 77.313,67 | 32.321,34 |
| Κέρδος προκαταβολής προσυμφωνου πωλησης ακινήτου | | -- | (610.000,00) |
| Λειτουργικά κέρδη/(ζημίες) προ μεταβολών κεφαλαίου κινήσεως | | (121.380,34) | (209.908,67) |
| <i>Πλέον/(μείον):</i> | | | |
| Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων | | 14.557,34 | (34.959,81) |
| (Μείωση)/αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών) | | 45.039,72 | 4.359,73 |
| <i>(Μείον):</i> | | | |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβλημένα | 6 | (275,50) | (1.896,01) |
| Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α) | | (62.058,78) | (242.404,76) |
| Επενδυτικές δραστηριότητες | | | |
| Αγορά επενδυτικών ακινήτων | 10 | (258.714,27) | (3.628.847,44) |
| Έσοδα από ρήτρα προσυμφώνου πώλησης ακινήτου | | -- | 610.000,00 |
| Πιστωτικοί τόκοι | 6 | 15,91 | 115,87 |
| Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β) | | (258.698,36) | (3.018.731,57) |
| Χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | | |
| Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου | | -- | 8.656.500,00 |
| Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου | | -- | (86.575,00) |
| Εκδόσεις δανείων | 16 | 90.000,00 | 2.950.000,00 |
| Αποπληρωμές δανείων | | -- | (8.000.000,00) |
| Πληρωμές τόκων ομολογιών και λοιπών δανειακών υποχρεώσεων | 16 | (92.991,91) | (134.433,79) |
| Αποπληρωμές υποχρεώσεων από μισθώσεις | 17 | (180,00) | -- |
| Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ) | | (3.171,91) | 3.385.491,21 |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) χρηματικών διαθεσίμων (α) + (β) + (γ) | | (323.929,05) | 124.354,88 |
| Χρηματικά διαθέσιμα έναρξης χρήσης | 14 | 331.433,06 | 207.078,18 |
| Χρηματικά διαθέσιμα λήξης χρήσης | | 7.504,01 | 331.433,06 |

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις (σελ. 5 – 38) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρία

Η εταιρία «ALPHA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», (η «Εταιρία») ιδρύθηκε την 10η Νοεμβρίου 2015 με την υπ' αριθμ. 51.154/10.11.2015 πράξη της συμβολαιογράφου Αττικής κ. Ειρήνης Βασιλικάκη, και την 10η Νοεμβρίου 2015 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 136730201000. Η Εταιρία φέρει το διακριτικό τίτλο «ΑΕΠ ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ Α.Ε.» και εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων, επί της Λεωφόρου Αθηνών 77. Η διάρκειά της έχει ορισθεί για 99 έτη, μέχρι την 9η Νοεμβρίου 2114, δύναται δε να παραταθεί με απόφαση της Γενικής Συνελεύσεως.

Ο σκοπός της Εταιρίας είναι:

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

10. Η κατασκευή και λειτουργία πάσης φύσεως εγκαταστάσεων, εξυπηρετουσών αμέσως ή εμμέσως τους αναφερόμενους στο παρόν άρθρο σκοπούς της Εταιρίας ή επιχειρήσεων συνδεδεμένων ή συνεργαζόμενων με την Εταιρία.

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

12. Η αντιπροσώπευση στο εσωτερικό και στο εξωτερικό, εταιριών κι επιχειρήσεων ελληνικών ή αλλοδαπών, που θα έχουν τους ίδιους σκοπούς, αμέσως ή εμμέσως, με τους σκοπούς της Εταιρίας.

13. 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.

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

15. Για την επίτευξη των σκοπών της, η Εταιρία μπορεί να υπογράψει οποιαδήποτε σύμβαση και να αναλαμβάνει οποιαδήποτε δραστηριότητα, συμπεριλαμβανομένων ενδεικτικά των ακόλουθων:

- i. Κατά οποιοδήποτε πρόσφορο τρόπο εκμετάλλευση σημάτων, διπλωματών ευρεσιτεχνίας, αδειών (licenses), τεχνογνωσίας (know-how), τρόπων κατασκευής, σχεδίων, μεθόδων παραγωγής και άλλων αναλόγων δικαιωμάτων και προϊόντων διανοίας.
- ii. Παροχή και η λήψη δανείων, τριτεγγυήσεων, εγγυήσεων και ασφάλειας οποιασδήποτε μορφής, εμπράγματης ή προσωπικής υπέρ οποιουδήποτε φυσικού ή νομικού προσώπου.
- iii. Εισαγωγή από το εξωτερικό του απαραίτητου μηχανολογικού και τεχνικού εξοπλισμού.
- iv. Ίδρυση γραφείων, υποκαταστημάτων ή πρακτορείων οπουδήποτε, στην Ελλάδα και το εξωτερικό.
- v. Συμμετοχή σε κάθε είδους δημόσιους ή ιδιωτικούς διαγωνισμούς.
- vi. Σύναψη συμβάσεων δικαιόχρησης.

Η Εταιρία ανήκει στον όμιλο της Alpha Bank, και μοναδικός μέτοχος με ποσοστό 100% είναι η Εταιρία Alpha Group Investments Limited που εδρεύει στην Κύπρο. Η Εταιρία έως την 31η Δεκεμβρίου 2019 δεν απασχολούσε προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας περιλαμβάνονται με την μέθοδο της ολικής ενοποιήσεως στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου Εταιριών Alpha Bank.

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

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου την 31.12.2019

| | |
|---------------------|--------------|
| Ποιμενίδης Γεώργιος | Πρόεδρος |
| Τσόχατζης Ασημάκης | Αντιπρόεδρος |
| Δουδέση Χρυσούλα | Μέλος |

Συνεργαζόμενες Τράπεζες

ALPHA BANK

Εποπτεύουσα Αρχή

Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Αναπτύξεως

Νομικός Σύμβουλος

Παπαθανασοπούλου Νικολέττα

Αριθμός Γ.Ε.Μ.Η.

136730201000

Αριθμός Φορολογικού Μητρώου

800692536

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αικατερίνη Αθ. Μαλαβάζου

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 13831

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Αρ.Μ. ΣΟΕΛ 125

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 17η Απριλίου 2023.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενέκρινε τις οικονομικές καταστάσεις, της 5^{ης} εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019, στην συνεδρίασή του της 28 Αυγούστου 2020.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1 Βάση παρουσίασης

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

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

β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, εφόσον υφίστανται, αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι τα ακόλουθα:

Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου

Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση

Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

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

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

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

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9**

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

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

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

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

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

το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις»,

τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,

τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις - Κίνητρα» και

τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης»

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

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

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

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

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

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

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

εφάρμοσε ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο ανάλογα με τη διάρκεια της μίσθωσης για όλες τις κατηγορίες μισθώσεων,

εξαιρέσε το αρχικό κόστος σύναψης σύμβασης από την αποτίμηση του δικαιώματος χρήσης,

χρησιμοποίησε την αποκτηθείσα γνώση για τον καθορισμό της διάρκειας μίσθωσης εάν η σύμβαση περιλαμβάνει δικαιώματα παράτασης ή καταγγελίας της μίσθωσης και

για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσεως του στοιχείου ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης θεώρησε πως αυτή είναι ίση με την υποχρέωση από τη μίσθωση, προσαρμοσμένη κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση και τα οποία είχαν αναγνωρισθεί στον ισολογισμό αμέσως πριν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής.

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

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

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού € 312,60 και ισόποση υποχρέωση από μίσθωση ποσού € 312,60. Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρίας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16. Ειδικότερα αναγνωρίστηκε το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως που αφορά την μίσθωση ακινήτου όπου στεγάζεται η εταιρεία.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Για τον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των μη χρησιμοποιηθεισών φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιηθέντων πιστωτικών φόρων και των φορολογικών συντελεστών η οικονομική οντότητα θα πρέπει να λάβει υπόψη της το πόσο πιθανό είναι οι φορολογικές αρχές να αποδεχθούν την αβεβαιότητα στο χειρισμό του φόρου.

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

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

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

► **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 9**

«Χρηματοοικονομικά μέσα»: του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39** «Χρηματοοικονομικά μέσα:

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

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

Την απαίτηση περί πολύ υψηλής πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά αντισταθμίσεις ταμειακών ροών, Την αξιολόγηση της οικονομικής σχέσης ανάμεσα στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο και το μέσο αντιστάθμισης,

Τον προσδιορισμό ενός συστατικού ενός στοιχείου ως αντισταθμισμένου στοιχείου.

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

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

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020

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

- αποσαφηνίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει κατ' ελάχιστον να πληρούνται ώστε να έχει αποκτηθεί επιχείρηση,

- απλοποιείται η αξιολόγηση της απόκτησης επιχείρησης ή ομάδας στοιχείων, η οποία θα βασίζεται στην τρέχουσα κατάσταση των αποκτηθέντων στοιχείων και όχι στην ικανότητα του συμμετέχοντα να ενσωματώσει τα αποκτηθέντα στοιχεία στις δικές του διαδικασίες,

- τροποποιείται ο ορισμός του παραγόμενου προϊόντος ώστε πέραν των εσόδων από κύριες δραστηριότητες που εμπίπτουν στην εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 15, να περιλαμβάνονται και άλλα έσοδα από κύριες δραστηριότητες όπως τα έσοδα από επενδυτικές υπηρεσίες,
 - προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο οι παραγωγικές διαδικασίες που έχουν αποκτηθεί είναι ουσιαστικές τόσο για τις περιπτώσεις που κατά την ημερομηνία απόκτησης υπάρχει παραγόμενο προϊόν όσο και για τις περιπτώσεις που δεν υπάρχει παραγόμενο προϊόν και
 - εισάγεται μία προαιρετική άσκηση με βάση την εύλογη αξία των αποκτώμενων στοιχείων προκειμένου να αξιολογηθεί εάν έχει αποκτηθεί μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων.
- Η Εταιρία εξετάζει τις επιπτώσεις που θα έχει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.

► Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής 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 Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο.

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

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.

Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14. Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα

λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το Δ.Π.Χ.Π. 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.

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

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

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021

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

Μία εταιρία:

προσδιορίζει ως ασφαλιστήρια συμβόλαια τις συμβάσεις εκείνες με τις οποίες η οικονομική οντότητα αποδέχεται σημαντικό ασφαλιστικό κίνδυνο από άλλο μέρος (τον αντισυμβαλλόμενο) συμφωνώντας να αποζημιώσει τον αντισυμβαλλόμενο εάν ένα συγκεκριμένο αβέβαιο μελλοντικό συμβάν επηρεάζει αρνητικά τον αντισυμβαλλόμενο,

διαχωρίζει συγκεκριμένα ενσωματωμένα παράγωγα, διακριτά επενδυτικά στοιχεία και διαφορετικές υποχρεώσεις απόδοσης από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια,

διαχωρίζει τις συμβάσεις σε ομάδες που θα αναγνωρίσει και θα αποτιμήσει,

αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:

- i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)
- ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),

αναγνωρίζει το κέρδος από μια ομάδα ασφαλιστηρίων συμβολαίων κατά τη διάρκεια της περιόδου που η οικονομική οντότητα παρέχει ασφαλιστική κάλυψη και καθώς η οικονομική οντότητα αποδεσμεύεται από τον κίνδυνο. Εάν μια ομάδα συμβολαίων είναι ή καθίσταται ζημιολόγος, η οντότητα αναγνωρίζει αμέσως τη ζημία,

παρουσιάζει ξεχωριστά τα έσοδα από ασφαλιστικές εργασίες, τα έξοδα ασφαλιστικών υπηρεσιών και τα έσοδα ή έξοδα χρηματοδότησης της ασφάλισης και

γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να εκτιμήσουν την επίδραση που έχουν οι συμβάσεις που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 17 στην οικονομική θέση, στη χρηματοοικονομική απόδοση και στις ταμειακές ροές της.

Σημειώνεται, επίσης, πως τον Νοέμβριο του 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων πρότεινε τη μετάθεση της ημερομηνίας υποχρεωτικής εφαρμογής του νέου προτύπου την 1.1.2022.

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

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

Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022

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

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

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

2.2 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 2019 όπως και στη χρήση 2018 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 ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο, μόνον κατά την έκταση που οι δαπάνες αυτές αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται να εισρεύσουν από την χρήση του παγίου στοιχείου και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Στην κατηγορία των ιδιοχρησιμοποιούμενων ενσωμάτων παγίων περιλαμβάνονται και τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως. Το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως αποτιμάται στο κόστος μειωμένο με τις τυχόν συσσωρευμένες αποσβέσεις και ζημιές απομείωσης και προσαρμοσμένο κατά την τυχόν επανεκτίμηση της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Για την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των στοιχείων ενεργητικού με δικαιώματα χρήσεως η Εταιρεία αξιολογεί το συντομότερο διάστημα μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του μισθωμένου παγίου και της διάρκειας μίσθωσης σε περίπτωση που δεν υπάρχει βεβαιότητα στη σύμβαση για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας ή εύλογης βεβαιότητας για την εξάσκηση δικαιώματος αγοράς, όπου και η διάρκεια της απόσβεσης ταυτίζεται με την ωφέλιμη ζωή του παγίου.

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

Όταν οι λογιστικές αξίες των 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 Εταιρεία εντάσσει κτήρια και την αναλογία τους επί του οικοπέδου.

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.

Οι αποσβέσεις των επενδύσεων σε ακίνητα (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) διενεργούνται στο κόστος κτήσεως μείον την υπολειμματική τους αξία και υπολογίζονται σύμφωνα με την σταθερή μέθοδο λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους, η οποία έχει καθορισθεί στα 30 έως 40 έτη περίπου.

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

2.6 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

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

- Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.
 - Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο η εταιρία δραστηριοποιείται ή το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
 - Σημαντική δυσμενής μεταβολή των συναλλαγματικών ισοτιμιών.
 - Σημαντική αύξηση των επιτοκίων της αγοράς ή των ποσοστών απόδοσης επενδύσεων οι οποίες είναι πιθανό να επηρεάσουν το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό της αξίας του στοιχείου λόγω χρήσης.
 - Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημιά του στοιχείου.
 - Η ύπαρξη μισθωμένων ακινήτων που ούτε ιδιοχρησιμοποιούνται ούτε υπεκμισθώνονται από την Εταιρεία. (ειδικότερα για τα στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης)
- Σε αυτές τις περιπτώσεις, όπου η λογιστική αξία είναι μεγαλύτερη της ανακτήσιμης, αυτή απομειώνεται (μέσω αποτελεσμάτων), ώστε να συμπίπτει με την ανακτήσιμη.

2.7 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες 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.

2.8 Χρηματοοικονομικά Μέσα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης

Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσ αυξάνεται ή μειώνεται με τα έξοδα και τις προμήθειες συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Μετά την αρχική αναγνώριση και με την εξαίρεση της περίπτωσης που η Εταιρεία θα επιλέξει (designation) κατά την αρχική αναγνώριση να τα αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ταξινομούνται σε τρεις κατηγορίες:

- α) αναπόσβεστο κόστος
- β) εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και
- γ) εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Τα κριτήρια τα οποία συνυπολογίζονται 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 στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Περαιτέρω σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9 είναι δυνατό κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία να αποφασίσει (irrevocable election) 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 και να μη συνιστά ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΠ 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου βασίζεται σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Αξιολόγηση επιχειρησιακού μοντέλου

Το επιχειρησιακό μοντέλο αναφέρεται στον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού για να δημιουργεί ταμειακές ροές. Αυτό σημαίνει ότι το επιχειρησιακό μοντέλο καθορίζει αν οι ταμειακές ροές θα απορρέουν από την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή και από τα δύο. Το επιχειρησιακό μοντέλο της Εταιρείας καθορίζεται σε επίπεδο που να αντανakλά τον τρόπο με τον οποίο οι ομάδες χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού βρίσκονται υπό κοινή διαχείριση ώστε να επιτυγχάνεται ένας συγκεκριμένος επιχειρηματικός στόχος. Συνεπώς, το επιχειρησιακό μοντέλο δεν εξαρτάται από τις προθέσεις της διοίκησης για ένα μεμονωμένο μέσο αλλά καθορίζεται σε ανώτερο επίπεδο συγκέντρωσης.

Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης οικονομικών καταστάσεων, επαναξιολογεί τα επιχειρησιακά μοντέλα προκειμένου να επιβεβαιώνει ότι δεν έχει υπάρξει μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο ή εφαρμογή κάποιου καινούργιου επιχειρησιακού μοντέλου.

Αξιολόγηση του αν οι συμβατικές ταμειακές ροές είναι αποκλειστικά ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI)

Για τους σκοπούς της αξιολόγησης:

- Κεφάλαιο είναι η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού κατά την αρχική του αναγνώριση (το ποσό αυτό μεταβάλλεται, π.χ. λόγω αποπληρωμής)
- Τόκος είναι το τίμημα που καταβάλλεται για το πέρασμα του χρόνου, για τον πιστωτικό κίνδυνο που συνδέεται με το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου και για λοιπούς βασικούς δανειακούς κινδύνους (π.χ. κίνδυνο ρευστότητας) και έξοδα καθώς και για το περιθώριο κέρδους.

Οι συμβατικοί όροι οι οποίοι δημιουργούν έκθεση σε κινδύνους και μεταβλητότητα στις συμβατικές ταμειακές ροές που δεν σχετίζεται με μία τυπική δανειακή σύμβαση, όπως η έκθεση στις μεταβολές των τιμών μετοχών ή των τιμών βασικών εμπορευμάτων, δεν οδηγούν σε συμβατικές ταμειακές ροές που αποτελούν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η Εταιρεία τις αποτιμά στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Ωστόσο, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, είναι δυνατό η Εταιρεία να επιλέξει κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών της υποχρεώσεων να αποτιμήσει αυτές στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων όταν η μέθοδος αυτή καταλήγει σε καλύτερη πληροφόρηση λόγω του ότι μειώνει μία ανακολουθία στην αναγνώριση ή αποτίμηση που θα απέρρευε από την αποτίμηση των στοιχείων του ενεργητικού ή των υποχρεώσεων ή την αναγνώριση των κερδών και ζημιών απ' αυτών σε διαφορετικές βάσεις είτε γιατί η Εταιρεία διαχειρίζεται μία ομάδα χρηματοοικονομικών μέσω την οποία αξιολογεί με βάση την εύλογη αξία της και για το γεγονός αυτό υφίσταται τεκμηριωμένη στρατηγική διαχείρισης κινδύνων ή επενδύσεων και η πληροφόρηση αναφορικά με την ομάδα αυτή των χρηματοοικονομικών μέσω των παρέχεται εσωτερικά στα βασικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας. 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, εκτός αν το γεγονός αυτό προκαλεί ή μεγεθύνει μία λογιστική ασυμμετρία στα αποτελέσματα. Τα ποσά που αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση δεν μεταφέρονται ποτέ στα αποτελέσματα.

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, οι απαιτήσεις από πελάτες και ορισμένα στοιχεία των λοιπών απαιτήσεων και λοιπών υποχρεώσεων που συνιστούν τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, εφόσον πληρούν τα ανωτέρω κριτήρια της εν λόγω κατηγορίας αποτίμησης.

Απομείωση απαιτήσεων κατά πιστωτικών ιδρυμάτων

Για τα ταμειακά διαθέσιμα που τηρούνται σε πιστωτικά ιδρύματα η Εταιρεία, 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία 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 Εταιρεία εκτιμά ότι δεν είναι πιθανό να ανακτήσει κατά τη στιγμή της αθετήσεως.

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

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

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

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

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

2.9 Φόρος εισοδήματος

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται ότι θα 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 και παράλληλα η Εταιρεία έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό της απαίτησης και της υποχρέωσης ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από το συμψηφισμό τους.

2.10 Ταμείο και διαθέσιμα

Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται:

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

2.11 Προβλέψεις , ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις 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 υποχρεώσεως μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

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

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

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τις οποίες δεν είναι πιθανή η εκροή πόρων γνωστοποιούνται εκτός εάν δεν είναι σημαντικές.

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

2.12 Δανειακές υποχρεώσεις

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

2.13 Μισθώσεις

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

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

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

- α) Όταν η Εταιρία είναι μισθωτής

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

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

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

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

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

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

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

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

Η Εταιρία, από 1.1.2019, εφάρμοσε το Δ.Π.Χ.Π. 16 αναδρομικά, χωρίς να προβεί σε αναμόρφωση των κονδυλίων της συγκριτικής χρήσης, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Προτύπου, αναγνωρίζοντας ενδεχόμενη επίπτωση της αρχικής εφαρμογής σωρευτικά στην Καθαρή Θέση της 01.01.2019, και ως εκ τούτου τα κονδύλια της συγκριτικής χρήσης δεν είναι συγκρίσιμα. Συγκεκριμένα η Εταιρία αναγνώρισε την 01.01.2019 δικαίωμα χρήσης ποσού € 312,60 και ισόποση υποχρέωση από μισθώσεις ποσού € 312,60 με αποτέλεσμα να μην υπάρξει επίπτωση στην καθαρή θέση της την παραπάνω ημερομηνία.

β) Όταν η Εταιρία είναι εκμισθωτής

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

Όλες οι υπόλοιπες συμβάσεις μίσθωσης χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις.

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

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

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

2.14 Έσοδα

Τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης και ο έλεγχος των υπηρεσιών που παρέχει έχει μεταφερθεί στον πελάτη. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

➤ Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα αναγνωρίζονται με βάση τα ποσά που περιγράφονται στη σύμβαση όταν η Εταιρία εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης παρέχοντας την υπηρεσία στον πελάτη. Οι υπηρεσίες παρέχονται με την πάροδο του χρόνου και το έσοδο αναγνωρίζεται καθώς παρέχεται η υπηρεσία στον πελάτη.

➤ Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού. Η αναγνώριση τους γίνεται με βάση την αρχή των δεδουλευμένων και ο προσδιορισμός τους με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Ειδικότερα:

- 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.

2.15 Ορισμός συνδεδεμένων μερών

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

α) η μητρική της εταιρία Alpha Bank A.E. (εφεξής «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 A.E. 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 τη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31.12.2019 χρησιμοποίησε συγκριτικά στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018.

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

2.17 Προσδιορισμός εύλογης αξίας

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

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

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

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

Μη χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

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

- Ανάθεση της εντολής στον μηχανικό-εκτιμητή
- Μελέτη Υποθέσεως – Καθορισμός Πρόσθετων Στοιχείων
- Αυτοψία – Επιθεώρηση

- Επεξεργασία Στοιχείων – Υπολογισμοί
- Σύνταξη Εκτιμήσεων

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

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

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.

2.18 Εκτιμήσεις, κριτήρια λήψεως αποφάσεων και σημαντικές πηγές αβεβαιότητας

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

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

Η Εταιρία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern). Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής, η Εταιρία λαμβάνει υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προβαίνει σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται. Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ό,τι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται κυρίως με το οικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και διεθνώς, με τα επίπεδα ρευστότητας του Ελληνικού Δημοσίου και του τραπεζικού συστήματος καθώς, και με τις επιπτώσεις από την εξάπλωση του κορωνοϊού (Covid-19) στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020.

Η παρατεταμένη ύφεση που γνώρισε η ελληνική οικονομία τα τελευταία έτη οδήγησε σε σημαντική επιδείνωση της πιστοληπτικής ικανότητας των επιχειρήσεων και των ιδιωτών ενώ επιπρόσθετα, ως αποτέλεσμα της κρίσης του ελληνικού δημοσίου χρέους και των μέτρων που λήφθηκαν για την αντιμετώπισή του, σημειώθηκε σημαντική εκροή καταθέσεων και επιβλήθηκαν περιορισμοί στην κίνηση κεφαλαίων και τραπεζική αργία η οποία ανακοινώθηκε στις 28.6.2015 και διήρκεσε έως τις 19.7.2015. Εντός του προηγούμενου έτους και συγκεκριμένα τον Αύγουστο του 2018, ολοκληρώθηκε επιτυχώς το

τρίτο πρόγραμμα οικονομικής στήριξης της Ελληνικής Δημοκρατίας δίνοντας παράλληλα τη δυνατότητα σχηματισμού ταμειακού αποθέματος ασφαλείας με σκοπό τη μείωση των ενδεχόμενων χρηματοδοτικών κινδύνων μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος. Σημειώνεται επίσης ότι η Ελληνική Δημοκρατία προβαίνει σε ενέργειες για τη σταδιακή ανάκτηση της προσβάσεώς της στις χρηματαγορές για την κάλυψη των δανειακών της αναγκών. Περαιτέρω από την 1η Σεπτεμβρίου 2019 πραγματοποιήθηκε πλήρης άρση των περιορισμών στην κίνηση κεφαλαίων.

Η εμφάνιση του κορωνοϊού στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, η οποία σύντομα έλαβε τα χαρακτηριστικά πανδημίας, έρχεται να προσθέσει έναν σημαντικό παράγοντα αβεβαιότητας τόσο σε ό,τι αφορά την εξέλιξη των μακροοικονομικών μεγεθών όσο και τη δυνατότητα των επιχειρήσεων να λειτουργήσουν υπό το καθεστώς των περιοριστικών μέτρων που επιβάλλονται. Η εν λόγω εξέλιξη αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς την ικανότητα των επιχειρήσεων στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών τους. Η ένταση των επιπτώσεων από την πανδημία του κορωνοϊού εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από το χρόνο που η κρίση αυτή θα διαρκέσει και διαφοροποιείται ανά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται με διαφορετικό τρόπο. Στο πλαίσιο των προσπαθειών για τη διευκόλυνση των φυσικών προσώπων και των επιχειρήσεων που πλήττονται περισσότερο από τον κορωνοϊό και τα συνεπαγόμενα μέτρα περιορισμού του, η ελληνική κυβέρνηση ανακοίνωσε δέσμη φορολογικών και άλλων διευκολύνσεων.

Κατά την 31.12.2019 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας ήταν υψηλότερες από το κυκλοφορούν ενεργητικό της. Η κάλυψη του κεφαλαίου κίνησης και η εξασφάλιση της επάρκειας του επιπέδου ρευστότητας της Εταιρείας πραγματοποιήθηκαν μέσω της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που ολοκληρώθηκε εντός του 2020 και αναφέρεται κατωτέρω.

Η Εταιρία με βάση τα ανωτέρω και λαμβάνοντας υπόψη:

- την επιτυχή ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής στήριξης τον Αύγουστο του 2018
 - την ολοκλήρωση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά Ευρώ τρία εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες (€3.500.000), σύμφωνα με το από 19.06.2020 πρακτικό Διοικητικού Συμβουλίου πιστοποίησης καταβολής αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου, η οποία αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 03.06.2020.
 - τις αποφάσεις των χωρών της Ευρωζώνης για τη λήψη σειράς δημοσιονομικών και άλλων μέτρων για την τόνωση της οικονομίας καθώς και των αποφάσεων των εποπτικών αρχών των τραπεζών για την παροχή ρευστότητας και στήριξης της κεφαλαιακής τους επάρκειας στο βαθμό που αυτή επηρεάζεται από την εξάπλωση του κορωνοϊού,
- εκτιμά ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών της καταστάσεων.

3. Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|--|-----------------------|------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Έσοδο Ενοικίων ακινήτου Αγγ.Μεταξά 52, Γλυφάδα | 130.915,00 | 17.215,00 |
| Έσοδο Ενοικίων ακινήτου Σίνα 11, Αθήνα | 100.599,00 | 16.500,50 |
| Σύνολο | 231.514,00 | 33.715,50 |

Τα έσοδα ενοικίων προέρχονται από τα ακίνητα που είχε αποκτήσει η εταιρία εντός της χρήσης 2018 (βλ. Σημείωση 10).

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις μισθωμάτων, σύμφωνα με τα εν ισχύ συμφωνητικά μίσθωσης, έχουν ως εξής:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------|------------|------------|
| Εντός ενός έτους | 106.182,98 | 214.703,00 |

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Πέραν του έτους και μέχρι πέντε έτη | 37.600,00 | 661.298,75 |
| Πέραν των πέντε ετών | -- | 175.390,00 |
| Σύνολο | 143.782,98 | 1.051.391,75 |

4. Λοιπά έσοδα

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|---|-----------------------|-------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Κέρδος από ρήτρα προσυμφώνου πώλησης ακινήτου | -- | 610.000,00 |
| Λοιπά έσοδα | -- | 0,12 |
| Σύνολο | -- | 610.000,12 |

Την 30η Μαρτίου 2018 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό προκαταβολής για την πώληση του συνόλου των ακινήτων της στην Ν. Ερυθραία στην θέση Μορτερό (Ο.Τ. 270 και Ο.Τ. 271) έναντι τιμήματος ευρώ 6.200.000,00. Για την εν λόγω συναλλαγή η Εταιρία εισέπραξε ως προκαταβολή ποσό ευρώ 310.000,00. Εν συνεχεία, την 31η Οκτωβρίου 2018 υπεγράφη και το σχετικό προσύμφωνο αγοραπωλησίας των εν λόγω ακινήτων με την υπογραφή του οποίου η Εταιρεία εισέπραξε επιπρόσθετα το ποσό των € 300.000,00. Λόγω ματαίωσης της υπογραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας με υπαιτιότητα του μέλλοντα αγοραστή, βάσει του όρου του προσυμφώνου, το συνολικό αυτό ποσό των € 610.000,00 πιστώθηκε σε όφελος της εταιρείας κατά την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31.12.2018.

5. Ανάλυση λειτουργικών εξόδων

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

| | από 01.01.2019 έως 31.12.2019 | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών | 7.000,00 | 10.000,00 |
| Αμοιβές & έξοδα λοιπών τρίτων | 61.820,00 | 48.050,28 |
| Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων | -- | 180,00 |
| Ασφάλιστρα | 4.157,18 | 5.437,49 |
| Επισκευές και συντηρήσεις | 8.374,00 | 375,00 |
| Ηλεκτρικό ρεύμα | 3.791,23 | 330,36 |
| Φόροι τέλη | 132.244,63 | 82.961,85 |
| Γραφική ύλη | -- | 51,30 |
| Συνδρομές-Εισφορές | 404,00 | 360,00 |
| Έξοδα φύλαξης κτιρίου | 120.764,17 | 81.840,00 |
| Λοιπά έξοδα | 14.339,13 | 14.038,01 |
| Αποσβέσεις | 77.313,67 | 32.321,34 |
| Σύνολο | 430.208,01 | 275.945,63 |

Τα ανωτέρω λειτουργικά έξοδα της Εταιρίας, παρουσιάσθηκαν στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως 2019 και 2018, ως ακολούθως:

| | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Αμοιβές & έξοδα τρίτων | 68.820,00 | 58.050,28 |
| Λοιπά γενικά έξοδα | 284.074,34 | 185.574,01 |
| Αποσβέσεις | 77.313,67 | 32.321,34 |
| Σύνολο | 430.208,01 | 275.945,63 |

6. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

| | από 01.01.2019 έως 31.12.2019 | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <u>Χρηματοοικονομικά έσοδα</u> | | |
| Λοιποί πιστωτικοί τόκοι | 15,91 | 115,87 |
| Λοιπά έσοδα | -- | -- |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων | 15,91 | 115,87 |
| <u>Χρηματοοικονομικά έξοδα</u> | | |
| Τόκοι αλληλόχρεου λογαριασμού δανείου | 93.513,21 | 58.267,10 |
| Τόκοι υποχρεώσεων από μισθώσεις | 1,92 | -- |
| Λοιποί τόκοι & εξομοιούμενα έξοδα | 275,50 | 1.896,01 |
| Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων | 93.790,63 | 60.163,11 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) | (93.774,72) | (60.047,24) |

7. Φόρος Εισοδήματος

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

Με το άρθρο 22 του ίδιου νόμου, απαλλάσσεται από το φόρο εισοδήματος, το εισόδημα που προκύπτει από την υπεραξία μεταβίβασης τίτλων συμμετοχής σε νομικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο κράτους-μέλους Ε.Ε. που εισπράττει ένα νομικό πρόσωπο που είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν το νομικό πρόσωπο του οποίου οι τίτλοι μεταβιβάζονται πληρεί τις οριζόμενες από τον νόμο προϋποθέσεις. Τα εισοδήματα αυτά δε φορολογούνται κατά τη διανομή ή κεφαλαιοποίηση των κερδών αυτών. Τυχόν ζημιές αποτίμησης συμμετοχών που έχουν αναγνωρισθεί μέχρι 31.12.2019, εκπίπτουν από τα ακαθάριστα έσοδα κατά το χρόνο μεταβίβασής τους. Η διάταξη έχει εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1.7.2020 και μετά.

Στο άρθρο 10 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι, αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, η ωφέλεια επιχείρησης που προκύπτει από την παραίτηση πιστώτριας επιχείρησης από την είσπραξη χρέους στο πλαίσιο αμοιβαίας συμφωνίας ή δικαστικού συμβιβασμού, η οποία λαμβάνει χώρα στο πλαίσιο της επαγγελματικής τους συνεργασίας. Η διάταξη έχει εφαρμογή από τη δημοσίευση του νόμου και δεν καταλαμβάνει τη διαγραφή μέρους ή του συνόλου του χρέους προς πιστωτικό ή χρηματοδοτικό ίδρυμα ή

προς εταιρεία του ν. 4354/2015 (Α' 176) στο πλαίσιο εξωδικαστικού συμβιβασμού ή σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης.

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

Η συνολική επιβάρυνση για φόρους εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως αναλύεται ως ακολούθως:

| | από 01.01.2019 έως 31.12.2019 | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|--|--|--|
| Αναβαλλόμενος φόρος | (66.404,19) | 66.404,19 |
| Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο) / έσοδο | (66.404,19) | 66.404,19 |

Ο αναβαλλόμενος φόρος στην Κατάσταση αποτελεσμάτων προκύπτει από τον αντιλογισμό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων της 31.12.2018 για λόγους συντηρητικότητας αναφορικά με την ανακτησιμότητά τους, καθώς ενδεχόμενα φορολογικά κέρδη στο μέλλον αναμένεται να συμψηφιστούν φορολογικά με τις σωρευμένες φορολογικές ζημιές. Η ανάλυση της κίνησης του αναβαλλόμενου φόρου αναλύεται στον κάτωθι πίνακα:

| | Από 1η Ιανουαρίου έως | |
|---|------------------------------|-------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων | -- | 208,38 |
| Επίπτωση από συμψηφισμό φορολογικών ζημιών | -- | 64.235,81 |
| Λοιπές προσωρινές διαφορές | -- | 1.960,00 |
| Αντιλογισμός αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης λόγω σωρευμένων φορολογικών ζημιών | (66.404,19) | -- |
| Σύνολο | (66.404,19) | 66.404,19 |

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 ισχύσουν 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.

Η Εταιρία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο επί των μεταφερόμενων φορολογικών ζημιών για τις οποίες εκτιμάται ότι δεν θα υπάρχουν επαρκή φορολογικά κέρδη για τον συμψηφισμό τους. Κατά την τρέχουσα χρήση δεν αναγνωρίστηκε φορολογική απαίτηση ποσού ευρώ 70.352,60 για φορολογικές ζημιές ποσού ευρώ 293.135,83, ενώ η συσσωρευμένη μη αναγνωρισμένη φορολογική απαίτηση ανέρχεται σε ποσό ευρώ 187.932,41, που αντιστοιχεί σε φορολογικές ζημιές ύψους ευρώ 783.051,72.

Ο φόρος, επί των κερδών/(ζημιών) της Εταιρίας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον ονομαστικό φορολογικό συντελεστή φόρου επί των κερδών/(ζημιών) της. Η διαφορά προκύπτει ως εξής:

| | από 01.01.2019 έως 31.12.2019 | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| (Ζημιές) / Κέρδη προ φόρων | (292.468,73) | 307.722,75 |
| Φορολογικός συντελεστής | 24% | 29% |
| Φόρος εισοδήματος βάσει του ισχύοντος φορολογικού συντελεστή(έξοδο) | 70.192,50 | (89.239,60) |
| Αύξηση / μείωση προερχόμενη από: | | |
| Προσαρμογή φορολογικών συντελεστών για τον υπολογισμό του αναβαλλόμενου φόρου (Ν. 4579/2018) | -- | (77,44) |
| Έξοδα μη εκπεστέα | (422,08) | (694,81) |
| Επίπτωση από συμφητισμό φορολογικών ζημιών προηγ. χρήσεων για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο παρελθόν | -- | 67.292,63 |
| Προσαρμογή επίπτωσης από συμφητισμό φορολογικών ζημιών προηγ. χρήσεων για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στο παρελθόν για έξοδα ΑΜΚ που καταχωρήθηκαν στην ΚΘ | -- | 25.106,75 |
| Επίπτωση από συμφητισμό φορολογικών ζημιών | (64.235,81) | 64.235,81 |
| Μη λογισμός αναβαλλόμενου φόρου επί φορολογικών ζημιών τρεχούσης χρήσεως | (70.352,60) | -- |
| Λοιπές φορολογικές προσαρμογές | (1.586,20) | (219,15) |
| Σύνολο φόρου εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (έξοδο) / έσοδο | (66.404,19) | 66.404,19 |

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

| | Υπόλοιπο 1.1.2018 | Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | Υπόλοιπο 31.12.2018 |
|--|----------------------|---|------------------------|
| Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περυσιακών στοιχείων | -- | 208,38 | 208,38 |
| Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές | -- | 64.235,81 | 64.235,81 |
| Λοιπές προσωρινές διαφορές | -- | 1.960,00 | 1.960,00 |
| Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (υποχρεώσεων)/απαιτήσεων | -- | 66.404,19 | 66.404,19 |

| | Υπόλοιπο 1.1.2019 | Αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων | Υπόλοιπο 31.12.2019 |
|--|----------------------|---|------------------------|
| Διαγραφές και αποσβέσεις παγίων περυσιακών στοιχείων | 208,38 | (208,38) | -- |
| Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές | 64.235,81 | (64.235,81) | -- |
| Λοιπές προσωρινές διαφορές | 1.960,00 | (1.960,00) | -- |
| Σύνολο αναβαλλόμενων φορολογικών (υποχρεώσεων)/απαιτήσεων | 66.404,19 | (66.404,19) | -- |

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

περιόδου, αφετέρου δε ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών το αργότερο έως το τέλος του δέκατου μήνα από την λήξη της ελεγχόμενης διαχειριστικής περιόδου.

Με το άρθρο 56 του Ν. 4410/3.8.2016 για τις χρήσεις από 1.1.2016 η έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού έγινε προαιρετική. Ωστόσο η εταιρία έχει αποφασίσει τη συνέχιση της λήψης του φορολογικού πιστοποιητικού. Για τις χρήσεις 2011 έως 2018 ο φορολογικός έλεγχος, στα πλαίσια του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013, έχει ολοκληρωθεί για την Εταιρία και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη, ενώ για τη χρήση 2019 ο εν λόγω έλεγχος είναι σε εξέλιξη.

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

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

8. Κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή

Βασικά:

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

Προσαρμοσμένα:

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

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

| | από 01.01.2019 έως 31.12.2019 | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Κέρδη / (Ζημίες) πριν το φόρο εισοδήματος | (292.468,73) | 307.722,75 |
| Φόρος εισοδήματος | (66.404,19) | 66.404,19 |
| Καθαρά κέρδη / (ζημίες) μετά τον φόρο εισοδήματος | (358.872,92) | 374.126,94 |
| Αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία | 440 | 440 |
| Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία | 440 | 428 |
| Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή (σε ευρώ) | (815,62) | 873,12 |

9. Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενα)

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

**Δικαιώματα
χρήσης
κτιρίων**

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Κόστος κτήσεως | |
| 1 ^η Ιανουαρίου 2018 | -- |
| Προσθήκες | -- |
| 31^η Δεκεμβρίου 2018 | -- |
| Κόστος κτήσεως | |
| 1 ^η Ιανουαρίου 2019 | 312,60 |
| Προσθήκες | -- |
| 31^η Δεκεμβρίου 2019 | 312,60 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | |
| 1 ^η Ιανουαρίου 2018 | -- |
| Αποσβέσεις χρήσεως | -- |
| 31^η Δεκεμβρίου 2018 | -- |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις | |
| 1 ^η Ιανουαρίου 2019 | -- |
| Αποσβέσεις χρήσεως | (178,63) |
| 31^η Δεκεμβρίου 2019 | (178,63) |
| Αναπόσβεστη αξία | |
| 31 ^η Δεκεμβρίου 2018 | -- |
| 31 ^η Δεκεμβρίου 2019 | 133,97 |

Ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Π. 16, η Εταιρεία αναγνώρισε την 1.1.2019 στοιχεία ενεργητικού με δικαίωμα χρήσης ποσού € 312,60 και ισόποσες υποχρεώσεις από μισθώσεις ποσού € 312,60 (Σημείωση 17). Επομένως δεν υπήρξε επίπτωση στην Καθαρή Θέση της Εταιρείας την 01.01.2019 από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 16. Ειδικότερα αναγνωρίστηκε το στοιχείο ενεργητικού με δικαίωμα χρήσεως που αφορά την μίσθωση ακινήτου όπου στεγάζεται η εταιρεία.

10. Επενδύσεις σε ακίνητα

| | Οικόπεδα | Κτίρια | Σύνολο |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|
| Κόστος κτήσεως | | | |
| 1 ^η Ιανουαρίου 2018 | 4.549.271,93 | 1.650.728,07 | 6.200.000,00 |
| Προσθήκες | 1.247.767,41 | 2.381.080,03 | 3.628.847,44 |
| Μεταφορά σε "Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση" | (4.549.271,93) | (1.655.178,33) | (6.204.450,26) |
| 31^η Δεκεμβρίου 2018 | 1.247.767,41 | 2.376.629,77 | 3.624.397,18 |
| Κόστος κτήσεως | | | |
| 1 ^η Ιανουαρίου 2019 | 1.247.767,41 | 2.376.629,77 | 3.624.397,18 |
| Προσθήκες | 255.127,46 | 3.586,81 | 258.714,27 |
| Μεταφορά από "Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση" | 4.549.271,93 | 1.655.178,33 | 6.204.450,26 |
| 31^η Δεκεμβρίου 2019 | 6.052.166,80 | 4.035.394,91 | 10.087.561,71 |
| Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις | | | |
| 1 ^η Ιανουαρίου 2018 | -- | -- | -- |
| Αποσβέσεις χρήσεως | -- | (32.321,34) | (32.321,34) |
| 31^η Δεκεμβρίου 2018 | -- | (32.321,34) | (32.321,34) |

Συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1^η Ιανουαρίου 2019 | -- | (32.321,34) | (32.321,34) |
| Αποσβέσεις χρήσεως | | (77.135,04) | (77.135,04) |
| 31^η Δεκεμβρίου 2019 | -- | (109.456,38) | (109.456,38) |
| Αναπόσβεστη αξία | | | |
| 31^η Δεκεμβρίου 2018 | 1.247.767,41 | 2.344.308,43 | 3.592.075,84 |
| 31^η Δεκεμβρίου 2019 | 6.052.166,80 | 3.925.938,53 | 9.978.105,33 |

Η Εταιρία έχει στην ιδιοκτησία της τα κατωτέρω ακίνητα:

1) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17852/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν.Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Ανδρούτσου-Σκοπέλου-Νάξου Ο.Τ. 270 και αποτελείται από

- οικόπεδο 7.396,02 τ.μ.
- Κτηριακό συγκρότημα επί του ανωτέρω οικοπέδου αποτελούμενο από επτά κατοικίες και έξι υπόγειες θέσεις στάθμευσης συνολικού εμβαδόν 1.622,00 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων με έτος κατασκευής 2005.

2) Ακίνητο που απέκτησε με το υπ. αριθμόν 17853/30-5-2016 συμβόλαιο αγοράς που ευρίσκεται στην Ν. Ερυθραία στην θέση Μορτερό επί των οδών Γυμναστηρίου-Σκοπέλου-Νάξου-Μακρονήσου Ο.Τ. 271 και αποτελείται από

- οικόπεδο 10.866,87 τ.μ.
- Συγκρότημα είκοσι επτά κατοικιών επί του ανωτέρω οικοπέδου συνολικού εμβαδόν 6.158,50 τ.μ. στο στάδιο των επιχρισμάτων με έτος κατασκευής 2006.

3) Ακίνητο που απέκτησε βάσει της υπ. αριθμόν 48077/11-7-2018 Κατακυρωτικής Έκθεσης Πλειστηριασμού και ευρίσκεται στην Γλυφάδα, οδός Δημάρχου Αγγέλου Μεταξά 52 και αποτελείται από

- Οικόπεδο 1.149 τ.μ.
- Τριώροφο κτηριακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 1.341,77 τ.μ. επί του ανωτέρω οικοπέδου με καταστήματα και γραφεία στο ισόγειο, 1^ο και 2^ο όροφο και ημιτελές κτίσμα στον 3^ο όροφο, και δύο υπόγειους ορόφους με θέσεις στάθμευσης.

4) Ακίνητο που απέκτησε βάσει του συμβολαίου υπ. αριθμόν 10604/05-10-2018 και ευρίσκεται στην Αθήνα, οδός Σίνα 11 και Καπλανών και αποτελείται από τριώροφο κτηριακό συγκρότημα συνολικής επιφάνειας 554,4 τ.μ. με συνολικά 6 καταστήματα και γραφεία στο ισόγειο, 1^ο, 2^ο και 3^ο όροφο, και 19 θέσεις στάθμευσης στους τρεις υπόγειους ορόφους.

5) Δικαίωμα περαιτέρω καθ' ύψος ανοικοδόμησης (δικαίωμα υψούν) που απέκτησε βάσει της υπ. αριθμόν 71.893 Έκθεσης Πλειστηριασμού σε ακίνητο που βρίσκεται στην Αθήνα, επί των οδών Λεωφόρου Συγγρού 73 και Καλλιρόης. Το οικόπεδο είναι εκτάσεως, κατά μεν παλαιότερο τίτλο κτήσεως μέτρων τετραγωνικών οκτακοσίων τριάντα έξι και 0,33 (836,33), σήμερα δε, κατόπιν νεωτέρας και ακριβεστέρας καταμέτρησης, μέτρων τετραγωνικών οκτακοσίων είκοσι ενός και 0,89 (821,89).

Επί των ανωτέρω ακινήτων έχουν εγγραφεί υπέρ της Alpha Bank προσημειώσεις συνολικού ποσού σε ευρώ 11.370.000,00.

Η εύλογη αξία των ανωτέρω ακινήτων έχει εκτιμηθεί από την ALPHA ΑΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ και ανέρχεται κατά την 31.12.2019 συνολικά σε Ευρώ 10.157.400 (31.12.2018: 9.907.400).

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος.

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

11. Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση

Τα στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση της προηγούμενης χρήσης, που έληξε την 31.12.2018, ποσού € 6.204.450,26 αφορούσαν τα ακίνητα στην Ν. Ερυθραία στην θέση Μορτερό (Ο.Τ. 270 και Ο.Τ. 271) όπως περιγράφονται αναλυτικά στην Σημείωση 10.1 και 10.2. Την 31.12.2018 ικανοποιούνταν οι προϋποθέσεις χαρακτηρισμού τους ως «Κατεχόμενα προς πώληση» σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 και ως εκ τούτου είχαν ταξινομηθεί στην κατηγορία "Στοιχεία Ενεργητικού προς πώληση". Η Εταιρία κατά την 31.12.2018 είχε αποτιμήσει τα εν λόγω επενδυτικά ακίνητα της εταιρίας στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας τους μείον τα έξοδα πώλησης και από την εν λόγω αποτίμηση δεν είχε προκύψει αποτέλεσμα. Κατά τη χρήση του 2019, λόγω ματαίωσης της υπογραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας, τα εν λόγω ακίνητα έπαψαν να ικανοποιούν τις προϋποθέσεις του Δ.Π.Χ.Π. 5, οπότε και επαναταξινομήθηκαν στην κατηγορία Επενδύσεις σε ακίνητα (σημ.10).

12. Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναλύονται ως εξής:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Απαίτηση Ενοικίων ακινήτου Αγγ.Μεταξά 52, Γλυφάδα | 5.925,38 | 16.072,76 |
| Απαίτηση Ενοικίων ακινήτου Σίνα 11, Αθήνα | 738,02 | 15.834,74 |
| Σύνολο | 6.663,40 | 31.907,50 |

13. Λοιπές απαιτήσεις

Οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Έξοδα επομένων χρήσεων | 5.813,25 | 2.912,90 |
| Χρεώστες διάφοροι | 6.828,77 | 17,36 |
| Δοσμένες εγγυήσεις | 3.585,00 | 2.610,00 |
| Σύνολο | 16.227,02 | 5.540,26 |

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

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

14. Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|----------------------|------------------------|--------------------------|
| Λογαριασμός όψεως | 7.504,01 | 331.433,06 |
| Σύνολο | <u>7.504,01</u> | <u>331.433,06</u> |

Τα διαθέσιμα της Εταιρίας είναι κατατεθειμένα στην Alpha Bank.

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. Δεδομένου ότι τα ταμειακά διαθέσιμα είναι άμεσα απαιτητά δεν αναγνωρίστηκε ζημία πιστωτικού κινδύνου .

15. Καθαρή θέση

➤ Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31.12.2019 ανέρχεται σε ευρώ 44.000,00, διαιρούμενο σε 440 κοινές πλήρως εξοφλημένες ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 100,00 εκάστη.

Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται σε € 44.000,00 ύστερα από την αύξηση, δυνάμει της από 21ης Δεκεμβρίου 2017 αποφάσεως της Τακτικής Γενικής Συνελεύσεως, κατά € 10.000,00, δια της εκδόσεως 100 νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας € 100,00 και τιμής διαθέσεως € 86.565,00 εκάστης. Από την ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου σε τιμή διαθέσεως μεγαλύτερη της τιμής εκδόσεως σχηματίστηκε η εξ ευρώ 8.646.500,00 “Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο”.

Επίσης, με την απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 10^{ης} Σεπτεμβρίου 2017, η Εταιρεία είχε προχωρήσει σε έκδοση 100 μετοχών ονομαστικής αξίας €100 και τιμής διάθεσης €13.000 έκαστη, με τη διαφορά υπέρ το άρτιο να είναι ίση με €1.290.000,00.

Οι δύο παραπάνω αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου διαμόρφωσαν το τελικό ποσό της διαφοράς υπέρ το άρτιο συνολικού ύψους €9.936.500,00.

➤ Τακτικό αποθεματικό

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

➤ Αποτελέσματα εις νέον

Στην χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 η Εταιρεία πραγματοποίησε καθαρές ζημίες μετά το φόρο εισοδήματος Ευρώ 358.872,92, οι οποίες διαμορφώνουν τα αποτελέσματα εις νέο της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019 σε ζημίες συνολικού ποσού Ευρώ 3.121.753,27.

➤ Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018).

Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 161 του Ν. 4548/2018.

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

16. Βραχυπρόθεσμα δάνεια

Τα βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρίας αναλύονται ως ακολούθως:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Αλληλόχρεος λογαριασμός δανείου | 3.063.894,11 | 2.973.372,81 |
| Σύνολο | 3.063.894,11 | 2.973.372,81 |

Το επιτόκιο βάσης του βραχυπρόθεσμου δανεισμού είναι Euribor 3 Μηνών, πλέον περιθωρίου 2,50%. Δεν υπάρχει ουσιώδης διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της λογιστικής αξίας των βραχυπρόθεσμων δανείων.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζονται οι μεταβολές στις υποχρεώσεις του δανείου που προκύπτουν από ταμειακές ροές όσο και από μη ταμειακές.

| Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές | 01.01.2019 | Ταμειακές Ροές | | | Μη Ταμειακές Ροές | 31.12.2019 |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| | | Λήξεις /Αποπληρωμές | Νέες Χρηματοδοτήσεις | Πληρωμή τόκων | Δεδουλευμένοι Τόκοι | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 2.973.372,81 | -- | 90.000,00 | (92.991,91) | 93.513,21 | 3.063.894,11 |
| Σύνολο | 2.973.372,81 | -- | 90.000,00 | (92.991,91) | 93.513,21 | 3.063.894,11 |

| Χρηματοδοτικές Ταμειακές Ροές | 01.01.2018 | Ταμειακές Ροές | | | Μη Ταμειακές Ροές | 31.12.2018 |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | Λήξεις /Αποπληρωμές | Νέες Χρηματοδοτήσεις | Πληρωμή τόκων | Δεδουλευμένοι Τόκοι | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 8.120.358,51 | (8.000.000,00) | 2.950.000,00 | (134.433,79) | 37.448,09 | 2.973.372,81 |
| Σύνολο | 8.120.358,51 | (8.000.000,00) | 2.950.000,00 | (134.433,79) | 37.448,09 | 2.973.372,81 |

17. Υποχρεώσεις από μισθώσεις

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

Δεν υπάρχουν σημαντικές δεσμεύσεις από συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες δεν έχουν τεθεί σε ισχύ μέχρι και την λήξη της περιόδου αναφοράς. Η συνολική ταμειακή εκροή για μισθώσεις κατά την διάρκεια της χρήσεως 2019 ανήλθε σε ποσό Ευρώ 180,00 που περιλαμβάνει αποπληρωμή κεφαλαίου ποσού Ευρώ 178,08 και τόκων ποσού Ευρώ 1,92. Τα έξοδα τόκων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις με τα οποία επιβαρύνθηκαν τα Αποτελέσματα της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019 έχουν συμπεριληφθεί στην γραμμή «Έξοδα από Τόκους».

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

| | 01.01 - 31.12.2019 |
|---|-------------------------------|
| | Κτίρια |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 1η Ιανουαρίου | 312,60 |
| Νέες μισθώσεις στη χρήση (μη ταμειακές ροές) | -- |
| Χρεωστικοί τόκοι (μη ταμειακές ροές) | 1,92 |
| Πληρωμές μισθωμάτων (ταμειακές ροές) | (180,00) |
| Υποχρεώσεις από μισθώσεις την 31η Δεκεμβρίου | 134,52 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 134,52 |

18. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Προμηθευτές | 31.154,96 | 31.929,70 |
| Εγγυήσεις μισθωμάτων | 21.800,00 | -- |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 53,96 | 23,67 |
| Δεδουλευμένα έξοδα | 9.026,80 | 7.651,52 |
| Σύνολο | 62.035,72 | 39.604,89 |

Οι εύλογες αξίες των λοιπών υποχρεώσεων δεν παρουσιάζονται χωριστά καθώς, εξαιτίας της βραχυπρόθεσμης διάρκειας τους, η Διοίκηση θεωρεί ότι οι λογιστικές αξίες, που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, δε διαφέρουν ουσιωδώς από τις αντίστοιχες εύλογες.

19. Υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους

Οι υποχρεώσεις για λοιπούς φόρους αναλύονται ως ακολούθως :

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Χαρτόσημο μισθωμάτων | 8.319,05 | 1.213,76 |
| Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) | 15.503,60 | -- |
| | 23.822,65 | 1.213,76 |

20. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου:

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

❖ Πιστωτικός κίνδυνος:

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρία απορρέει από τους λογαριασμούς Ταμείο και Ταμειακά Διαθέσιμα, Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις. Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικό οργανισμό που έχει υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

❖ **Κίνδυνος ρευστότητας:**

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας επικεντρώνεται στη διαχείριση του χρονικού συσχετισμού των ταμειακών ροών για την κάλυψη των τρεχουσών συναλλαγών. Η εταιρεία έχει επαρκή ταμειακά διαθέσιμα για την αντιμετώπιση των υποχρεώσεων της. Η εταιρεία για κάλυψη των ταμειακών αναγκών προχώρησε σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου εντός της χρήσης 2020 (σημ. 24).

❖ **Κίνδυνος επιτοκίου:**

Ο κίνδυνος επιτοκίου για την Εταιρεία σχετίζεται με τις δανειακές υποχρεώσεις που φέρουν κυμαινόμενο επιτόκιο. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία εξόφλησε ολοσχερώς τις δανειακές της υποχρεώσεις τον Ιούνιο 2020.

21. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο Εταιριών της Alpha Bank A.E. Οι συναλλαγές της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2019, και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων την 31^η Δεκεμβρίου 2019 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις :

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|--|------------------------|--------------------------|
| Καταθέσεις όψεως σε μητρική (Alpha Bank) | 7.504,01 | 331.433,06 |
| Σύνολο | <u>7.504,01</u> | <u>331.433,06</u> |

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις :

| | <u>31.12.2019</u> | <u>31.12.2018</u> |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Υποχρεώσεις προς μητρική (Alpha Bank) | 3.064.626,63 | 2.973.372,81 |
| Υποχρεώσεις προς λοιπές εταιρείες του ομίλου | 18.029,60 | 21.018,00 |
| Σύνολο | <u>3.082.656,23</u> | <u>2.994.390,81</u> |

Διεταιρικές συναλλαγές :

| | <u>από 01.01.2019 έως 31.12.2019</u> | <u>από 01.01.2018 έως 31.12.2018</u> |
|-----------------------------------|--|--|
| Έσοδα | | |
| Έσοδα από μητρική (Alpha Bank) | 15,91 | 115,87 |
| Σύνολο | <u>15,91</u> | <u>115,87</u> |
| Έξοδα | | |
| Έξοδα από μητρική (Alpha Bank) | 93.969,26 | 60.343,11 |
| Έξοδα από λοιπές εταιρείες ομίλου | 50.350,00 | 51.950,01 |
| Σύνολο | <u>144.319,26</u> | <u>112.293,12</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.

22. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

α) Νομικά Θέματα

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

β) Φορολογικά

Οι φορολογικές δηλώσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις 2015-2019 δεν έχουν εξετασθεί από τις Φορολογικές Αρχές.

Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.1.2016 δεν εξαιρούνται από την διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ως αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου από τις φορολογικές αρχές ενδέχεται, να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι για τις χρήσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατό να προσδιοριστούν με ακρίβεια.

γ) Μισθώσεις – Η Εταιρία σαν μισθωτής

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

| | |
|--|---------------|
| Ελάχιστες μελλοντικές καταβολές μισθωμάτων κτιρίων 31.12.2018 | 315,00 |
| Επίπτωση προεξόφλησης χρησιμοποιώντας το οριακό επιτόκιο δανεισμού | (2,40) |
| Σύνολο υποχρεώσεων από μισθώσεις που αναγνωρίστηκαν 1.1.2019 | <u>312,60</u> |

Οι υποχρεώσεις από μισθώσεις προεξοφλήθηκαν με το οριακό επιτόκιο δανεισμού 0,85% της 1.1.2019

23. Αμοιβές εκλεγμένων Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

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

| | από 01.01.2019 έως 31.12.2019 | από 01.01.2018 έως 31.12.2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Έλεγχος οικονομικών καταστάσεων | 4.000,00 | 4.000,00 |
| Έλεγχος για την έκδοση φορολογικού πιστοποιητικού | 3.000,00 | 6.000,00 |
| Σύνολο | <u>7.000,00</u> | <u>10.000,00</u> |

24. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Την 19^η Ιουνίου 2020 πιστοποιήθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ποσού € 3.500.000, που αποφασίστηκε από τη Γενική Συνέλευση της 3^{ης} Ιουνίου 2020. Μετά την αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο συνολικό ποσό των €3.544.000.

Η εταιρεία, παρακολουθεί, τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, τις οποίες δεν είναι εφικτό να προσδιορίσει ακόμα, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της, ταυτόχρονα με τις ενέργειες της Ελληνικής Κυβέρνησης για την αντιμετώπιση των οικονομικών συνεπειών του κορωνοϊού (COVID-19) και τη στήριξη της οικονομίας και της επιχειρηματικότητας.

Αθήνα, 28 Αυγούστου 2020

Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθυντής
Οικονομικών Υπηρεσιών

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

Ασημάκης Α. Τσόχατζης
Α.Δ.Τ. ΑΚ 150478

Αντώνιος Γ. Γαβρίλης
Α.Δ.Τ. ΑΒ 629796
Αρ. Αδ. Ο.Ε.Ε. Α΄ Τάξεως 19942/01