

ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση
της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 (1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2018)
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003759101000**

Φιλελλήνων 10, ΤΚ 10564
Αθήνα

Περιεχόμενα

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας	Σελ.	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	Σελ.	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	Σελ.	11
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	Σελ.	12
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	Σελ.	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	Σελ.	13
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων		
1 Γενικές πληροφορίες	Σελ.	14
2 Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	14
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	29
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	32
5 Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	33
6 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Σελ.	33
7 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	Σελ.	34
8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων	Σελ.	34
9 Μετοχικό κεφάλαιο	Σελ.	35
10 Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	Σελ.	35
11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Σελ.	35
12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	36
13 Έσοδα	Σελ.	36
14 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	36
15 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σελ.	37
16 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σελ.	37
17 Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα	Σελ.	37
18 Κέρδη / (ζημίες) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	Σελ.	37
19 Φόρος εισοδήματος	Σελ.	38
20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις και απαιτήσεις	Σελ.	38
21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	38
22 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	39
23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	40

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 (01.01.2018 έως 31.12.2018), καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2018 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν επικυρωθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έως την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων, καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας.

α) Δραστηριότητα της Εταιρείας

Η Εταιρεία «ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με την 7027/15-11-1999 πράξη σύστασης ΑΕ και δραστηριοποιείται στην αγορά και μεταπώληση κάθε είδους ακινήτων στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου παρουσίασε σταθεροποιητικές τάσεις, με τα ποιοτικά ακίνητα να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση και να εμφανίζουν ελαφρά ανοδικές τάσεις. Η Εταιρεία εξακολούθησε με επιτυχία να διαχειρίζεται τόσο τον πιστωτικό κίνδυνο των απαιτήσεων όσο και των χρηματικών διαθεσίμων. Παρά το δυσμενές φορολογικό περιβάλλον η Εταιρεία κατάφερε να βελτιώσει την κερδοφορία της.

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της Τράπεζας Eurobank Εργασίας Α.Ε. σε ποσοστό 100% των μετοχών της εταιρείας που αποτελεί και την μοναδική μέτοχός της.

β) Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2018 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €2.750.431 έναντι €2.146.855 στην χρήση 2017, αύξηση 28%.

2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε έσοδο €10.000 έναντι ζημιάς €216.700 στη χρήση 2017. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Cerved Property Services. Επιπλέον, τα έξοδα σχετιζόμενα με τα ακίνητα παρουσίασαν 17% μείωση σε ετήσια βάση και ανήλθαν στα €239.022 από €289.302 στη χρήση 2017.

3. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν στα €670.289, μειωμένα κατά €48.956 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση

4. Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν στα €96.630 έναντι €198.176. ένα κατά 51%.

5. Τα καθαρά αποτελέσματα χρήσης μετά φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς στη χρήση 2018, ήταν κέρδος ύψους €1.515.850 έναντι κερδών €587.542 το 2017, αύξηση 158%..

Παρόλο που η Εταιρεία κατάφερε να βελτιώσει την καθαρή θέση της κατά €1.515.851, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της παραμένουν αρνητικά γεγονός που οφείλεται στις ζημιές παρελθουσών χρήσεων. Επισημαίνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε ληξιπρόθεσμη ή ρυθμισμένη οφειλή προς το Ελληνικό Δημόσιο (Εφορία ή ασφαλιστικά ταμεία). Σε κάθε περίπτωση το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας θα λάβει, εφόσον χρειαστεί, οποιαδήποτε ενέργεια απαιτηθεί ώστε η Εταιρεία να είναι σύμφωνη με την ισχύουσα Εταιρική Νομοθεσία.

Βασικοί Δείκτες

	31/12/2018	31/12/2017
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	9%	6%
Σύνολο Ενεργητικού		
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό	91%	94%
Σύνολο Ενεργητικού		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	12%	9%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	70%	38%
Πωλήσεις (Εσοδα)		
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων	4%	9%
Σύνολο εσόδων		

γ) Προοπτικές για το έτος 2019

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα περιβάλλον με θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Ειδικότερα, ο πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας αναμένεται να ανέλθει σε 1,8%, και 2,3% το 2019 και 2020, αντίστοιχα, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής του Νοεμβρίου 2019. Το ποσοστό ανεργίας αναμένεται στο 17,3% και 15,4% το 2019 και 2020, αντίστοιχα, ενώ με βάση τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το ποσοστό ανεργίας τον Αύγουστο του 2019 ήταν 16,7% (Αύγουστος 2018: 18,9%).

Στο δημοσιονομικό πεδίο, το πρωτογενές ισοζύγιο της Ελλάδος αναμένεται να καταγράψει πλεόνασμα 3,7% και 3,6% του ΑΕΠ για το 2019 και το 2020, αντίστοιχα, σύμφωνα με το Προσχέδιο Προϋπολογισμού του 2020. Οι τρεις πρώτες τριμηνιαίες αξιολογήσεις της Ενισχυμένης Εποπτείας (ΕΕ) ολοκληρώθηκαν επιτυχώς από τον Ιούνιο του 2019, ενώ η ολοκλήρωση της τέταρτης αξιολόγησης αναμένεται στις αρχές Δεκεμβρίου 2019. Βάσει των ανωτέρω, η εκταμίευση της πρώτης δόσης της ΕΕ ποσού € 970 εκατ. έλαβε χώρα στις αρχές Μαΐου του 2019. Οι έλεγχοι κεφαλαίων (capital controls) που επιβλήθηκαν τον Ιούλιο του 2015, καταργήθηκαν πλήρως από την 1 Σεπτεμβρίου 2019 και μετά. Σε αυτό το πλαίσιο, το Ελληνικό δημόσιο το 2019 κατάφερε να εδραιώσει την πρόσβαση στις αγορές μέσω της πραγματοποίησης εκδόσεων τεσσάρων ομολόγων διαφορετικής λήξης. Η απόδοση του 10ετούς ομολόγου αναφοράς ήταν 1,16% την 31 Οκτωβρίου 2019 σε σύγκριση με 4,40% την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Σε ότι αφορά τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κύριοι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας στην Ελλάδα σχετίζονται με (i) την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων

για να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του προγράμματος ΕΕ, (ii) την προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα και (iii) τις γεωπολιτικές και μακροοικονομικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή, συμπεριλαμβανομένης της επίπτωσης της διατήρησης ενός οικονομικού περιβάλλοντος χαμηλών/αρνητικών επιτοκίων και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από μια επιβράδυνση της περιφερειακής και/ή της παγκόσμιας οικονομίας. Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των Ελληνικών τραπεζών. Ο Όμιλος Eurobank Ergasias (εφεξής ο "Όμιλος") παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις σχετικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και στην ευρύτερη περιοχή λαμβάνοντας υπόψη την άμεση και έμμεση έκθεσή του στον πιστωτικό κίνδυνο του Ελληνικού Δημοσίου. Η Εταιρεία έχει σημαντική εξάρτηση από τη μητρική της Εταιρεία (Eurobank Ergasias) όσον αφορά στη δραστηριότητα της. Επίσης τα ταμειακά διαθέσιμα της είναι κυρίως τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες που σχετίζονται με την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου Eurobank Ergasias, όπως επίσης αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί ότι οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Στο πλάνο δράσης για το 2019, η Εταιρεία στοχεύει στη περαιτέρω βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει. Κύριοι στόχοι είναι η αύξηση των τακτικών εσόδων, η ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και συγχρόνως ο έλεγχος και ει δυνατόν η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

δ) Λοιπά

Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank Ergasias, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και της μητρικής.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει.

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι

ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2018 – Ποσά σε €

υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου, ης μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει χρεόγραφα, δεν έχει υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης. Επιπλέον, σας διαβεβαιώνουμε ότι μέχρι σήμερα δεν έχουν επέλθει γεγονότα που να αλλοιώνουν την οικονομική θέση της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Τελειώνοντας, παρακαλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες χρηματοοικονομικές καταστάσεις .

Αθήνα, 10 Δεκεμβρίου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
και Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Παναγιώτης Πετρολέκας

Αθανάσιος Ρήγας



KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάδα
Τηλέφωνο: +30 210 60 62 100
Φαξ: +30 210 60 62 111

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή

Προς τους Μετόχους της
ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2018, και τις Καταστάσεις Συνολικού Εισοδήματος και Μεταβολών Καθαρής Θέσης και Ταμειακών Ροών της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σχετικές Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που περιγράφονται στην ενότητα της έκθεσής μας «Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη», οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της 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 για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2013 έως και την 31 Δεκεμβρίου 2016 με συνέπεια να μην έχουν καταστεί οριστικές για τις χρήσεις αυτές. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για τον σκοπό αυτό. Από τον έλεγχό μας, δεν κατέστη δυνατό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με το ύψος της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής (ΔΠΕ), όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας «Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για



Επαγγελματίες Λογιστές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Λογιστών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Άλλο Θέμα

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 έχουν ελεγχθεί από άλλη Ελεγκτική Εταιρεία, επί των οποίων εξέφρασε γνώμη με επιφύλαξη την 20 Δεκεμβρίου 2018.

Ευθύνη της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και

κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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.
- Καταλήγουμε σε συμπέρασμα για την καταλληλότητα της χρήσης από τη Διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το αν 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. Αν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ή, αν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- (α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του Άρθρου 43α του Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.



(β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

2. Ίδια Κεφάλαια και Σχετικές Απαιτήσεις του Ν. 4548/2018

Στη Σημείωση 2.1 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι την 31 Δεκεμβρίου 2018 το Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί μικρότερο του 50% του μετοχικού της κεφαλαίου και ως εκ τούτου συντρέχουν οι λόγοι εφαρμογής της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλεί τη γενική συνέλευση των μετόχων για την 23 Δεκεμβρίου 2019 ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 11 Δεκεμβρίου 2019

ΚΡΜΓ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Αναστάσιος Κυριακούλης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 39291

Καταστάση Χρηματοοικονομικής Θέσης			
	Σημ.	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	21.800.000	22.134.000
Ενσώματα πάγια στοιχεία		18.948	7.128
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6	512.931	922.012
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		0	505
		<u>22.331.879</u>	<u>23.063.644</u>
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7	1.985.224	1.320.576
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	126.552	133.246
		<u>2.111.776</u>	<u>1.453.822</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		<u>24.443.655</u>	<u>24.517.466</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Κοινές Μετοχές	9	196.000	196.000
Εισφορά Μετόχου		531.828	531.828
Κέρδη εις νέο		(17.790.529)	(19.306.381)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>(17.062.702)</u>	<u>(18.578.553)</u>
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	22.914.347	25.774.886
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	450.483	474.280
		<u>23.364.830</u>	<u>26.249.167</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	10	17.946.712	16.466.166
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	194.814	380.686
		<u>18.141.526</u>	<u>16.846.853</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>41.506.356</u>	<u>43.096.019</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>24.443.655</u>	<u>24.517.466</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε
31 Δεκεμβρίου 2018 – Ποσά σε €

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	1.1.2018 - <u>31.12.2018</u>	1.1.2017 - <u>31.12.2017</u>
Έσοδα	13	2.750.431	2.146.855
Κερδος από επενδυτικά ακίνητα		38.999	-
Κέρδος από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων		10.000	(216.700)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(239.022)	(289.302)
Λοιπά έσοδα		130.172	15.950
Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	15	(86.640)	(101.167)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	(9.990)	(97.009)
Λειτουργικά Αποτελέσματα		2.593.949	1.458.627
Χρηματοοικονομικά έσοδα	17	1.271	82.282
Χρηματοοικονομικά έξοδα	17	(670.289)	(719.245)
Κέρδη προ φόρων		1.924.931	821.665
Φόροι	19	(409.081)	(234.123)
Κέρδη χρήσης		1.515.850	587.542

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Εισφορά Μετόχου	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	196.000	-	(19.893.922)	(19.697.922)
Εισφορά Μετόχου	-	531.828	-	531.828
Κέρδη περιόδου	-	-	587.542	587.542
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	196.000	531.828	(19.306.381)	(18.578.553)
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Εισφορά Μετόχου	Κέρδη εις νέον	Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	196.000	531.828	(19.306.381)	(18.578.553)
Εισφορά Μετόχου	-	-	-	-
Κέρδη περιόδου	-	-	1.515.850	1.515.850
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	196.000	531.828	(17.790.530)	(17.062.703)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Κέρδη Περιόδου	1.515.850	587.542
Αποσβέσεις	2.495	1.600
Φόρος εισοδήματος	409.081	234.123
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	1.101	-
Επενδύσεις σε ακινήτα	(10.000)	216.700
Λοιπές προσαρμογές/ Μη ταμειακά αποτελέσματα	458.106	-
Λοιπές προσαρμογές	(38.999)	18.667
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/εξοδα	31.673	(81.408)
Έξοδα τόκων	637.493	719.245
Έσοδα τόκων	(1.271)	(874)
	<u>3.005.530</u>	<u>1.695.595</u>
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	(1.033.825)	(101.907)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	(209.669)	5.151
	<u>(1.243.494)</u>	<u>(96.756)</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	<u>1.762.036</u>	<u>1.598.839</u>
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι που εισπράχθηκαν	1.271	874
	<u>1.271</u>	<u>874</u>
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	<u>1.271</u>	<u>874</u>
Ταμειακές ροές χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	(1.770.000)	(1.920.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	<u>(1.770.000)</u>	<u>(1.920.000)</u>
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(6.693)	(320.287)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	133.245	453.532
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	<u>126.552</u>	<u>133.245</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 40 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με την 7027/15-11-1999 πράξη σύστασης ΑΕ και δραστηριοποιείται στην αγορά και μεταπώληση κάθε είδους ακινήτων στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή. Από την 5 Ιανουαρίου 2017, η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E» ως αποτέλεσμα αναγκαστικού πλειστηριασμού των μετοχών της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, στις 21.12.16 εκλειστηριάσθηκαν και κατακυρώθηκαν 240.000 μετοχές της Εταιρείας στο όνομα της υπερθεματίστριας και μοναδικής πλειοδότης Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία, στο ποσό της μοναδικής προσφοράς των 750 χιλιάδων ευρώ. Ο πλειστηριασμός πραγματοποιήθηκε με την επίτευξη της ανώνυμης εταιρείας «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρεία» δυνάμει της από 19 Δεκεμβρίου 2014 συμβάσεως ενεχυρίασης μετοχών.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των εκατόν ενενήντα έξι χιλιάδων ευρώ (196.000,00 ευρώ) διαιρούμενο σε διακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες (245.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ογδόντα λεπτών (0,80 ευρώ) η κάθε μία.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 10^η Δεκεμβρίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2 Βασικές λογιστικές αρχές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω :

2.1 Πλαίσιο σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διεργητικών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΕΔΔΠΧΑ) που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2018 και 2017, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η Εταιρεία κατάφερε να βελτιώσει την καθαρή θέση της όμως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της παραμένει κάτω από το 50% του μετοχικού. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη πρόσκληση σύγκλησης της τακτικής γενικής συνέλευσης συμπεριέλαβε ως θέμα τη λήψη μέτρων έτσι ώστε η Εταιρεία να είναι σε συμμόρφωση με το νομοθετικό πλαίσιο.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η μητρική εταιρεία (και δανείστρια τράπεζα) έχει εκφράσει εγγράφως την πρόθεσή της να παράσχει την απαραίτητη χρηματοοικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις καταρτίστηκαν με βάση την ισχύ της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητας και κατά συνέπεια δεν περιέχουν προσαρμογές στα ποσά και την διάρθρωση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας ή άλλες προσαρμογές που θα ήταν αναγκαίες αν η Εταιρεία δεν θα μπορούσε να συνεχίσει την δραστηριότητά της.

Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα περιβάλλον με θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Ειδικότερα, ο πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας αναμένεται να ανέλθει σε 1,8%, και 2,3% το 2019 και 2020, αντίστοιχα, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής του Νοεμβρίου 2019. Το ποσοστό ανεργίας αναμένεται στο 17,3% και 15,4% το 2019 και 2020, αντίστοιχα, ενώ με βάση τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ), το ποσοστό ανεργίας τον Αύγουστο του 2019 ήταν 16,7% (Αύγουστος 2018: 18,9%).

Στο δημοσιονομικό πεδίο, το πρωτογενές ισοζύγιο της Ελλάδος αναμένεται να καταγράψει πλεόνασμα 3,7% και 3,6% του ΑΕΠ για το 2019 και το 2020, αντίστοιχα, σύμφωνα με το Προσχέδιο Προϋπολογισμού του 2020. Οι τρεις πρώτες τριμηνιαίες αξιολογήσεις της Ενισχυμένης Εποπτείας (ΕΕ) ολοκληρώθηκαν επιτυχώς από τον Ιούνιο του 2019, ενώ η ολοκλήρωση της τέταρτης αξιολόγησης αναμένεται στις αρχές Δεκεμβρίου 2019. Βάσει των ανωτέρω, η εκταμίευση της πρώτης δόσης της ΕΕ ποσού € 970 εκατ. έλαβε χώρα στις αρχές Μαΐου του 2019. Οι έλεγχοι κεφαλαίων (capital controls) που επιβλήθηκαν τον Ιούλιο του 2015, καταργήθηκαν πλήρως από την 1 Σεπτεμβρίου 2019 και μετά. Σε αυτό το πλαίσιο, το Ελληνικό δημόσιο το 2019 κατάφερε να εδραιώσει την πρόσβαση στις αγορές μέσω της πραγματοποίησης εκδόσεων τεσσάρων ομολόγων διαφορετικής λήξης. Η απόδοση του 10ετούς ομολόγου αναφοράς ήταν 1,16% την 31 Οκτωβρίου 2019 σε σύγκριση με 4,40% την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Σε ότι αφορά τις οικονομικές προοπτικές για τους επόμενους 12 μήνες, οι κύριοι μακροοικονομικοί κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας στην Ελλάδα σχετίζονται με (i) την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων και ιδιωτικοποιήσεων για να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα του προγράμματος ΕΕ, (ii) την προσέλκυση νέων επενδύσεων στη χώρα και (iii) τις γεωπολιτικές και μακροοικονομικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή, συμπεριλαμβανομένης της επίπτωσης της διατήρησης ενός οικονομικού περιβάλλοντος χαμηλών/αρνητικών επιτοκίων και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από μια επιβράδυνση της περιφερειακής και/ή της παγκόσμιας οικονομίας. Η επέλευση των ανωτέρω κινδύνων θα μπορούσε να έχει αρνητικές συνέπειες στη ρευστότητα, στην κεφαλαιακή επάρκεια και στην κερδοφορία των Ελληνικών τραπεζών. Ο Όμιλος Eurobank Ergasias (εφεξής ο "Όμιλος") παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις σχετικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα και στην ευρύτερη περιοχή λαμβάνοντας υπόψη την άμεση και έμμεση έκθεσή του στον πιστωτικό κίνδυνο του Ελληνικού Δημοσίου.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις σε πρότυπα που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα, οι τροποποιήσεις σε πρότυπα και οι νέες ερμηνείες, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και την Επιτροπή Διερμηνειών των ΔΠΧΑ (ΕΔΔΠΧΑ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018:

ΕΔΔΠΧΑ 22, Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβολές

Το ΕΔΔΠΧΑ 22 παρέχει τις απαιτήσεις αναφορικά με το ποια συναλλαγματική ισοτιμία θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την απεικόνιση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα που περιλαμβάνουν προκαταβολές. Η διερμηνεία αποσαφηνίζει ότι σε αυτή την περίπτωση η ημερομηνία συναλλαγής για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την αρχική αναγνώριση του σχετικού στοιχείου ενεργητικού, εξόδου ή εσόδου είναι η ημερομηνία της προκαταβολής, δηλαδή η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα αρχικά αναγνώρισε το μη χρηματικό στοιχείο ενεργητικού (προπληρωμένο έξοδο επόμενων χρήσεων) ή το μη χρηματικό στοιχείο παθητικού (έσοδο επόμενων χρήσεων) που προέκυψε από την προκαταβολή του τιμήματος. Εάν υπάρχουν πολλαπλές προκαταβολές δοθείσες ή ληφθείσες, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να προσδιορίσει μία ημερομηνία συναλλαγής για κάθε καταβολή ή είσπραξη.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 4, Τροποποίηση - Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια

Η τροποποίηση στοχεύει στην αντιμετώπιση των λογιστικών συνεπειών από τις διαφορετικές ημερομηνίες που τίθενται σε ισχύ με το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και το επερχόμενο νέο Πρότυπο για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια. Η τροποποίηση εισάγει δύο επιλογές για τις εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια: μία προσωρινή απαλλαγή από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 και μία εναλλακτική προσέγγιση ('an overlay approach').

Η προαιρετική προσωρινή απαλλαγή από το ΔΠΧΑ 9 είναι διαθέσιμη για οικονομικές οντότητες των οποίων οι κύριες δραστηριότητες είναι συνδεδεμένες με την ασφάλιση, επιτρέποντάς τους να συνεχίσουν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση» ενώ αναβάλλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 το αργότερο μέχρι την 1 Ιανουαρίου 2021.

Η εναλλακτική προσέγγιση, παρέχεται ως επιλογή στις οικονομικές οντότητες που υιοθετούν το ΔΠΧΑ 9 και εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια, να προσαρμόσουν το κέρδος ή ζημία για συγκεκριμένα αποδεκτά χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, ουσιαστικά έχοντας ως αποτέλεσμα τη λογιστική σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 για τα εν λόγω χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού. Αυτή η προσέγγιση μπορεί να χρησιμοποιηθεί υπό τον όρο ότι η οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 και ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, όταν αυτά τα στοιχεία του ενεργητικού ήταν προηγούμενα ταξινομημένα σε αποσβεσμένο κόστος ή ως χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Η τροποποίηση δεν είναι σχετική με τις δραστηριότητες της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 2, Τροποποίηση –Ταξινόμηση και Επιμέτρηση των Παροχών που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών

Η τροποποίηση αναφέρεται (α) στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) τη λογιστική τροποποιήσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών, από παροχές που διακανονίζονται σε μετρητά σε παροχές που διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους και (γ) την ταξινόμηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται καθαρές από φορολογικές κρατήσεις.

Συγκεκριμένα, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά επιμετράται χρησιμοποιώντας την ίδια προσέγγιση με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Επιπροσθέτως, διευκρινίζει ότι η υποχρέωση που σχετίζεται με μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά και τροποποιείται σε παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους από αναγνωρίζεται και η παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία του συμμετοχικού τίτλου κατά την ημερομηνία τροποποίησης, ενώ η όποια διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα.

Επιπλέον, μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών, που διακανονίζεται μετά από τον παρακρατηθέντα φόρο εκ μέρους του εργαζομένου (καθαρός διακανονισμός) ταξινομείται ως παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους στο σύνολό της, υπό την προϋπόθεση ότι η παροχή θα είχε ούτως ή άλλως ταξινομηθεί με αυτό τον τρόπο, εάν δεν περιελάμβανε το στοιχείο του καθαρού διακανονισμού.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 40, Τροποποίηση – «Επενδύσεις σε Ακίνητα»

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η μεταφορά ενός ακίνητου, συμπεριλαμβανομένου ενός ακίνητου υπό κατασκευή ή ανάπτυξη, εντός ή εκτός των επενδύσεων σε ακίνητα, θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο όταν συντελείται αλλαγή στη χρήση του ακίνητου. Αυτή η αλλαγή στη χρήση πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και θα πρέπει να τεκμηριώνεται καταλλήλως.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 – 2016

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων μέσω του κύκλου 2014-2016 των ετήσιων βελτιώσεων παρέχει διευκρινήσεις σχετικές με το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες»: Διευκρινίζεται ότι κεφάλαια επιχειρηματικών συμμετοχών, αμοιβαία κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες μπορούν να επιλέξουν να επιμετρήσουν τις συμμετοχές τους σε συγγενείς εταιρίες ή κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Αυτή η επιλογή πραγματοποιείται χωριστά για κάθε συμμετοχή σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες και ΔΠΧΑ 15,

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης εσόδων για τον προσδιορισμό του χρόνου αναγνώρισης και του ποσού του εσόδου και αντικαθιστά τις υφιστάμενες οδηγίες για την αναγνώριση του, συμπεριλαμβανομένου του ΔΛΠ 18 «Έσοδα», του ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» και της Διερμηνείας 13 «Προγράμματα πιστότητας πελατών».

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες, εκτός από αυτές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων όπως:

- χρηματοοικονομικά μέσα και λοιπά συμβατικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις », ΔΠΧΑ 11 «Από Κοινού Συμφωνίες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Χρηματοοικονομικές καταστάσεις » και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες»,
- μισθώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» (ή ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»), και
- ασφαλιστήρια συμβόλαια, εντός του πλαισίου του ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια».

Το ΔΠΧΑ 15 διευκρινίζει ότι το έσοδο θα πρέπει να αναγνωρίζεται στο ποσό που αντιστοιχεί στο τίμημα που η οικονομική οντότητα αναμένει ότι δικαιούται σε αντάλλαγμα για την μεταβίβαση αγαθών και υπηρεσιών. Εισάγει την έννοια της αναγνώρισης εσόδου βάσει των υποχρεώσεων εκτέλεσης καθώς αυτές εκπληρώνονται και ο έλεγχος του αγαθού ή της υπηρεσίας (δηλαδή η δυνατότητα κατεύθυνσης της χρήσης και απόκτησης του οφέλους από αυτά) αποκτάται από τον πελάτη.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν έχει επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά μέσα

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», το οποίο αντικατέστησε το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 είχε ως αποτέλεσμα μεταβολές στη λογιστική πολιτική σε δύο κύριες περιοχές, την ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και την απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού.

Οι διαφορές που προκύπτουν από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 έχουν αναγνωριστεί απευθείας στα αποθεματικά και στα αποτελέσματα εις νέον από την 1 Ιανουαρίου 2018 και παρουσιάζονται στη σημείωση 2.8. Η Εταιρεία

δεν έχει αναμορφώσει συγκριτικές πληροφορίες για το 2018 σε ότι αφορά τα χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία εντάσσονται στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9.

Μεταβολές στην ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει μια νέα προσέγγιση για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σύμφωνα με την οποία η ταξινόμηση και επιμέτρηση των στοιχείων αυτών βασίζεται στο επιχειρηματικό μοντέλο που χρησιμοποιεί η οικονομική οντότητα για τη διαχείρισή τους και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ρών τους.

Για τον προσδιορισμό της κατηγορίας ταξινόμησης και επιμέτρησης, το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού, εκτός από συμμετοχικούς τίτλους και παράγωγα, να αξιολογούνται βάσει ενός συνδυασμού του επιχειρηματικού μοντέλου της οικονομικής οντότητας για τη διαχείριση των στοιχείων του ενεργητικού και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ρών τους. Οι αναταξινομήσεις μεταξύ κατηγοριών γίνονται μόνο σε σπάνιες περιπτώσεις.

Για σκοπούς μετάβασης στο ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία διενήργησε αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου στα χαρτοφυλάκια χρεωστικών τίτλων, με σκοπό τον εντοπισμό πιθανών μεταβολών στην ταξινόμηση και επιμέτρηση αυτών. Η αξιολόγηση διενεργήθηκε με βάση τα γεγονότα και τις συνθήκες που επικρατούσαν κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής, δηλαδή την 1 Ιανουαρίου 2018 (βλέπε σημείωση 2.3.2).

Οι κατηγορίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, διαθέσιμα προς πώληση, διακρατούμενα έως τη λήξη και δάνεια και απαιτήσεις) έχουν αντικατασταθεί από:

- Χρεωστικά μέσα που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος
- Χρεωστικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση (FVOCI), με τα κέρδη ή ζημιές να αναταξινομούνται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την αποαναγνώριση
- Συμμετοχικούς τίτλους σε FVOCI, χωρίς αναταξινόμηση κερδών ή ζημιών στα αποτελέσματα χρήσης κατά την αποαναγνώριση
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία μπορεί, κατά την αρχική αναγνώριση, να προσδιορίσει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, προκειμένου με αυτόν τον τρόπο να απαλείφει ή να μειώνει σημαντικά μια λογιστική ανακολουθία.

Επιπλέον, κατά την αρχική αναγνώριση ενός συμμετοχικού τίτλου που δεν κατέχεται για εμπορικούς σκοπούς, μια οικονομική οντότητα μπορεί να αποφασίσει αμετάκλητα να παρουσιάσει μεταγενέστερες αλλαγές στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση. Η επιλογή αυτή γίνεται ανά περίπτωση επένδυσης σε κάθε συμμετοχικό τίτλο ξεχωριστά.

Οι απαιτήσεις επιλεξιμότητας του ΔΠΧΑ 9 για την εφαρμογή της επιλογής επιμέτρησης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, είναι σύμφωνες με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39. Ωστόσο, για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή οι ζημιές που οφείλονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας παρουσιάζονται στα αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση και δεν μεταφέρονται στη συνέχεια στα αποτελέσματα, εκτός εάν μια τέτοια παρουσίαση θα δημιουργούσε ή θα διεύρυνε μια λογιστική ανακολουθία.

Τέλος, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα ενσωματωμένα παράγωγα δεν διαχωρίζονται πλέον από το κύριο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού. Αντίθετα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού ταξινομούνται βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου και των συμβατικών όρων τους. Η λογιστική αντιμετώπιση

των ενσωματωμένων σε χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις παραγώγων και σε μη χρηματοοικονομικά κύρια συμβόλαια δεν έχει αλλάξει.

Η ποσοτική επίπτωση λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 από τις 1 Ιανουαρίου 2018 παρουσιάζεται στη σημείωση 2.8

Αλλαγές στον υπολογισμό απομείωσης

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 έχει μεταβάλει σημαντικά τη λογιστική αντιμετώπιση του Ομίλου για τις ζημιές από απομείωση στα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αντικαθιστώντας την προσέγγιση του ΔΛΠ 39 των πραγματοποιηθεισών πιστωτικών ζημιών με την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL), η οποία απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντική κρίση για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και την πιστωτική συμπεριφορά. Οι πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται νωρίτερα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 σε σύγκριση με το ΔΛΠ 39.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καθώς και τις δανειακές δεσμεύσεις και τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης που είναι στοιχεία εκτός ισολογισμού. Η πρόβλεψη βασίζεται στον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των ανωτέρω με βάση τη σχετική πιθανότητα αδυναμίας πληρωμής του οφειλέτη τους επόμενους δώδεκα μήνες, εκτός εάν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την δημιουργία του ανοίγματος, όταν υπολογίζονται οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια τους.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από τον Εταιρεία

Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα και διερμηνείες θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2018, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΠΧΑ 9, Τροποποίηση- Χαρακτηριστικά προεξόφλησης με αρνητικό αντιστάθμισμα (σε ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2019)

Η τροποποίηση μεταβάλλει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 προκειμένου να επιτρέψει την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, ακόμη και στην περίπτωση δικαιωμάτων πρόωρης εξόφλησης τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα το μέρος που προκάλεσε την πρόωρη λήξη να λάβει αποζημίωση από το άλλο μέρος (αρνητική αποζημίωση). Κατά συνέπεια, η επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού θα πραγματοποιείται ανεξάρτητα από το γεγονός ή την κατάσταση που προκάλεσε την πρόωρη λήξη της σύμβασης και ανεξάρτητα από το ποιο μέρος καταβάλλει ή λαμβάνει την εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την τροποποίηση πιθανότατα θα είχε ως αποτέλεσμα την επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπλέον, η τροποποίηση επιβεβαιώνει και το λογιστικό χειρισμό της τροποποίησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, όταν μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που επιμετράται στο αποσβέσιμο κόστος τροποποιείται χωρίς αυτό να οδηγεί σε αποαναγνώρισή της, τότε το κέρδος ή η ζημιά που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των αρχικών συμβατικών ταμειακών ροών και των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές

ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

ΕΔΔΠΧΑ 23, Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η διερμηνεία παρέχει διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και επιμέτρησης του ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμούς φόρου εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση και η επιμέτρηση των τρεχουσών ή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων βασίζεται στο φορολογητέο κέρδος (φορολογική ζημιά), στη φορολογική βάση, σε μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, καθώς και φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικούς συντελεστές που καθορίζονται εφαρμόζοντας την ΕΔΔΠΧΑ 23.

Σύμφωνα με τη διερμηνεία, κάθε αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμό φόρου εξετάζεται ξεχωριστά ή συνολικά ως ομάδα, ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την άρση της αβεβαιότητας και η οικονομική οντότητα θα πρέπει να υποθέτει ότι μια φορολογική αρχή που έχει το δικαίωμα να εξετάσει χειρισμούς φόρων θα τους εξετάσει και θα έχει πλήρη γνώση κάθε σχετικής πληροφορίας.

Αν μια οικονομική οντότητα καταλήξει ότι είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχθεί έναν αβέβαιο χειρισμό φόρου, θα πρέπει να προσδιορίσει τη λογιστική αντιμετώπιση των φόρων εισοδήματος σύμφωνα με αυτόν τον χειρισμό φόρου. Αν καταλήξει ότι δεν είναι πιθανό ο χειρισμός να γίνει αποδεκτός, το αποτέλεσμα της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος θα αποτυπωθεί στην περίοδο κατά την οποία έγινε ο προσδιορισμός αυτός, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο που προβλέπει καλύτερα την άρση της αβεβαιότητας (δηλαδή το πιο πιθανό ποσό ή τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας).

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις που έγιναν για την αναγνώριση και την επιμέτρηση αβέβαιων χειρισμών φόρων θα πρέπει να επανεξετάζονται όποτε οι συνθήκες μεταβάλλονται ή προκύπτουν νέες πληροφορίες που επηρεάζουν τις παραδοχές αυτές (π.χ. ενέργειες από τη φορολογική αρχή, στοιχεία ότι έχει λάβει μια συγκεκριμένη θέση σε σχέση με κάποιο παρόμοιο θέμα ή η λήξη του δικαιώματος της να εξετάσει έναν συγκεκριμένο χειρισμό φόρου).

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

Ο ορισμός της μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 αφορά κυρίως την έννοια του ελέγχου. Το νέο πρότυπο διαχωρίζει τις μισθώσεις από τις συμβάσεις παροχής υπηρεσιών με βάση το κατά πόσο η χρήση ενός καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου ελέγχεται από τον πελάτη. Έλεγχος θεωρείται ότι υφίσταται όταν ο πελάτης έχει:

- Το δικαίωμα να αποκτήσει ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου, και
- Το δικαίωμα να κατευθύνει τη χρήση του καθορισμένου περιουσιακού στοιχείου

Το ΔΠΧΑ 16 προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει σύμβαση ή μίσθωση ή σύμβαση που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, μείον τυχόν κίνητρα προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστη αποκατάστασης και αρχικά άμεσα κόστη που πραγματοποιήθηκαν από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις, αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί.

Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και τον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιαστικά από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

Μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16

Η ημερομηνία αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 για την Εταιρεία είναι η 1 Ιανουαρίου 2019. Η Εταιρεία έχει επιλέξει την τροποποιημένη αναδρομική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 και συνεπώς η συγκριτική πληροφόρηση δεν θα αναπροσαρμοστεί.

Κατά τη μετάβαση, η Εταιρεία θα κάνει χρήση της πρακτικής λύσης που είναι διαθέσιμη για τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16 να μην επαναξιολογήσει κατά πόσο μια σύμβαση αποτελεί ή περιέχει μίσθωση. Συνεπώς, οι υφιστάμενες συμβάσεις που είχαν ταξινομηθεί προηγουμένως ως συμβάσεις παροχής υπηρεσιών όπως οι υπηρεσίες εκτυπώσεων δεν θα ταξινομηθούν ως μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, ενώ ο ορισμός που παρατίθεται στο ΔΠΧΑ 16 θα εφαρμοστεί σε όλες τις συμβάσεις που συνάφθηκαν ή τροποποιήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα.

Λογιστική μισθωτή

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16, κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, η Εταιρεία ως μισθωτής θα αναγνωρίσει δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεις από μισθώσεις στον ισολογισμό, τα οποία επιμετρώνται αρχικά στην παρούσα αξία των μελλοντικών μισθωμάτων. Η Εταιρεία σκοπεύει να εφαρμόσει αυτή την αρχική επιμέτρηση σε όλες τις μισθώσεις, εξαιρουμένων αυτών με περίοδο μίσθωσης 12 μηνών ή μικρότερη, κάνοντας χρήση των εξαιρέσεων για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία.

Με βάση τα παραπάνω, η Εταιρεία εκτιμώντας την επίπτωση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, αναμένει ότι θα αναγνωρίσει δικαιώματα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού αξίας €2,5χιλ περίπου και αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώσεις €2,5χιλ., οι οποίες προκύπτουν από μισθώσεις ακινήτων, ενώ δεν αναμένεται να υπάρξει επίπτωση στα ίδια κεφάλαια.

Αναφορικά με τη μεταγενέστερη επιμέτρηση, η Εταιρεία ενεργώντας ως μισθωτής, θα εφαρμόσει τη μέθοδο κόστους για την επιμέτρηση των δικαιωμάτων χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού. Συνεπώς, το δικαίωμα χρήσης μισθωμένων στοιχείων ενεργητικού θα επιμετράται στο κόστος μετά την αφαίρεση των συσσωρευμένων αποσβέσεων και των συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης και θα αναπροσαρμόζεται λόγω επαναμέτρησης της υποχρέωσης από μισθώσεις.

Αφετέρου, θα αναγνωρίζεται τόκος-έξοδο πάνω στις υποχρεώσεις από μισθώσεις, ενώ το λογιστικό τους υπόλοιπο θα μειώνεται προκειμένου να αποτυπώνει τις καταβολές των μισθωμάτων. Σε περίπτωση επαναξιολογήσεων ή τροποποιήσεων, το λογιστικό υπόλοιπο των υποχρεώσεων από μισθώσεις θα επαναμετράται ώστε να αποτυπωθούν τα αναθεωρημένα μισθώματα.

Λογιστική εκμισθωτή

Κατά την ημερομηνία έναρξης ισχύος μιας μίσθωσης, η Εταιρεία, ενεργώντας ως εκμισθωτής, θα ταξινομεί κάθε μίσθωσή του ως λειτουργική μίσθωση.

Λειτουργικές Μισθώσεις

Η Εταιρεία θα συνεχίσει να αναγνωρίζει το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο και δεν θα αναγνωρίσει καθαρή επένδυση στη μίσθωση στον ισολογισμό ή αρχικό κέρδος (αν υπάρχει) στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία θα αναγνωρίζει τα μισθώματα ως έσοδο αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Επίσης θα αναγνωρίζει ως έξοδα τις δαπάνες που πραγματοποιούνται για την απόκτηση των εσόδων της μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων. Η Εταιρεία προσθέτει τις αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνεται για τη σύναψη λειτουργικής μίσθωσης στη λογιστική αξία του υποκείμενου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζει τις εν λόγω δαπάνες ως έξοδα κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα έσοδα της μίσθωσης.

ΔΛΠ 28, Τροποποίηση – Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι το ΔΠΧΑ 9 'Χρηματοοικονομικά Μέσα', συμπεριλαμβανομένων των απαιτήσεων απομείωσης, έχει εφαρμογή στις μακροπρόθεσμες συμμετοχές στις συγγενείς και κοινοπραξίες οι οποίες αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης της εταιρείας στη συγγενή ή κοινοπραξία αλλά δεν λογιστικοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σύμφωνα με την τροποποίηση, μια οικονομική οντότητα δεν θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στην λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών στις συγγενείς και κοινοπραξίες (καθαρή επένδυση σε συγγενείς εταιρείες και κοινοπραξίες) ως αποτέλεσμα της εφαρμογής του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες» κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19, Τροποποίηση – Τροποποίηση Προγράμματος, Περικοπή ή Διακανονισμός (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν μία αλλαγή σε πρόγραμμα καθορισμένων παροχών δηλ τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός πραγματοποιείται και απαιτείται επαναμέτρηση της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης καθορισμένων παροχών, θα πρέπει να χρησιμοποιούνται οι αναθεωρημένες αναλογιστικές παραδοχές από την επαναμέτρηση προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος τρέχουσας απασχόλησης και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα. Επιπροσθέτως, η τροποποίηση περιλαμβάνει διευκρινίσεις αναφορικά με την επίδραση μιας τροποποίησης προγράμματος, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις για το ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν έχει εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 – 2017 (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι βελτιώσεις εισήγουν σημαντικές αλλαγές σε διάφορα πρότυπα ως ακολούθως:

Με τις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες», αποσαφηνίστηκε ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πληροί τον ορισμό της επιχείρησης. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σε στάδια και ο αποκτών επαναμετρά το σύνολο της συμμετοχής που κατείχε προηγουμένως επί των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων της από κοινού δραστηριότητας σε εύλογη αξία. Εν αντιθέσει, αν μία οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο σε μια επιχείρηση η οποία θεωρείται από κοινού δραστηριότητα, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επαναμετράται.

Οι βελτιώσεις στο ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» διευκρίνισαν ότι όλες οι επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από μερίσματα, περιλαμβανομένων και των πληρωμών από χρηματοοικονομικά μέσα που καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια, θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, στην κατάσταση συνολικών εσόδων ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το που είχε αναγνωριστεί η αρχική συναλλαγή ή το γεγονός που δημιούργησε τα διανεμόμενα κέρδη που οδήγησαν στο μέρισμα.

Με τις τροποποιήσεις του ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» αποσαφηνίστηκε ότι κάθε δανεισμός που πραγματοποιήθηκε αρχικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρούσε τις προϋποθέσεις, θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μέρος των κεφαλαίων που δανείστηκε η οντότητα γενικά, όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του έχουν περατωθεί.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις σε αναφορές σχετικά με το εννοιολογικό πλαίσιο των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το Μάρτιο του 2018, το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο Εννοιολογικό Πλαίσιο. Το εν λόγω πλαίσιο αντικαθιστά την προηγούμενη μορφή η οποία εξεδόθη το 2010. Οι αναθεωρήσεις που πραγματοποιήθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εισήγαγαν ένα νέο κεφάλαιο σχετικά με την επιμέτρηση, επικαιροποιημένους ορισμούς αναφορικά με τα στοιχεία του ενεργητικού, τις υποχρεώσεις και τα κριτήρια από αναγνώρισης, καθώς επίσης και διευκρινήσεις σχετικά με άλλα σημαντικά πεδία.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις σχετικά με τον ορισμό της επιχείρησης σε «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» του ΔΠΧΑ 3 με σκοπό να βοηθήσει τις οικονομικές οντότητες να καθορίσουν αν το σύνολο των αποκτώμενων δραστηριοτήτων και των στοιχείων του ενεργητικού συνιστούν επιχείρηση ή όχι. Αποσαφηνίζουν τις ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της επιχείρησης, καταργούν την αξιολόγηση για το εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά δύνανται να αντικαταστήσουν τα στοιχεία που λείπουν, προσθέτουν οδηγίες για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να αξιολογήσουν αν οι αποκτώμενες διαδικασίες θεωρούνται σημαντικές, περιορίζουν τους ορισμούς της επιχείρησης και των εκρών της και εισάγουν έναν προαιρετικό έλεγχο σχετικά με τη συγκέντρωση της εύλογης αξίας (fair value concentration test).

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν έχει εφαρμογή στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: Ορισμός της έννοιας του Ουσιώδους Μεγέθους (Material) (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2020, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και του ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» αποσκοπούν στο να ευθυγραμμιστούν όλα τα πρότυπα με τον ορισμό του Ουσιώδους Μεγέθους και να αποσαφηνίσουν συγκεκριμένες πτυχές αυτού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «μια πληροφορία θεωρείται ουσιώδης αν η παράλειψή της, ανακρίβεια ή συγκάλυψή της αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων γενικής χρήσης, βάσει των οποίων παράσχουν χρηματοοικονομική πληροφόρηση για μια συγκεκριμένη οικονομική οντότητα». Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το ουσιώδες μέγεθος (materiality) θα εξαρτάται από τη φύση και το μέγεθος της πληροφορίας ή και τα δύο.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες Δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς

2.4 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένων ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής ως ακολούθως:

-	Γήπεδα και οικόπεδα	Μηδενική απόσβεση
-	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Στην περίοδο μίσθωσης
-	Μεταφορικά Μέσα	9 έτη
-	Λοιπός εξοπλισμός	4-7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε Ισολογισμό. 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 στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.5 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου η εταιρεία αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι εκμισθωτής Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 5). Βλέπε σημείωση 14 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5-6 χρόνια.

Δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.8 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Την 1η Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 είχε ως αποτέλεσμα μεταβολές στη λογιστική πολιτική σε δύο κύριες περιοχές, την ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και την απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού.

α. Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού - ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η Εταιρεία ταξινομεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου διαχείρισης αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Κατά συνέπεια, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας ταξινομούνται στις δύο ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης: αποσβέσιμο κόστος και εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος ("AC")

Η Εταιρεία κατατάσσει και επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στο αποσβέσιμο κόστος μόνο εάν πληρούνται και οι δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού προκειμένου να εισπραχθούν συμβατικές ταμειακές ροές (επιχειρηματικό μοντέλο "hold-to-collect") και

(β) Βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (SPPI).

Τα χρηματοοικονομικά αυτά στοιχεία του ενεργητικού αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον των άμεσων και πρόσθετων εξόδων συναλλαγής και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (EIR), μετά την πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

Τα έσοδα από τόκους, τα πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές λόγω από αναγνώρισης και οι μεταβολές στις ζημιές απομείωσης των περιουσιακών στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως επιμετρώμενα στο αποσβέσιμο κόστος, περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

β. Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά την προσέγγιση του ΔΛΠ 39 των πραγματοποιηθεισών πιστωτικών ζημιών με την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL), η οποία απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντική κρίση για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και την πιστωτική συμπεριφορά.

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αποτελούν μία σταθμισμένη, βάσει πιθανοτήτων, μέση εκτίμηση των πιστωτικών ζημιών που αντανακλά τη διαχρονική αξία του χρήματος. Κατά την αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων που εμπίπτουν στην πολιτική απομείωσης, η Εταιρεία σχηματίζει πρόβλεψη απομείωσης ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, η οποία προκύπτει από γεγονότα αθέτησης που είναι πιθανά κατά την αναμενόμενη διάρκεια του μέσου.

Ως εκ τούτου, η εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετρείται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις από πελάτες.

γ. Επίπτωση λόγω υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9

Οι νέες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 εφαρμόστηκαν αναδρομικά προσαρμόζοντας τον ισολογισμό της Εταιρείας κατά την ημερομηνία μετάβασης την 1η Ιανουαρίου 2018. Η Εταιρεία εφάρμοσε την εξαίρεση του προτύπου που επιτρέπει τη μη αναμόρφωση των συγκριτικών ποσών της προηγούμενης περιόδου. Κατά συνέπεια τα συγκριτικά ποσά της Εταιρείας για το 2017 παρουσιάζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Εφαρμόζοντας αναδρομικά την 1η Ιανουαρίου 2018 τις νέες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 η Εταιρεία είχε τις εξής επιπτώσεις στον ισολογισμό της.

- Απομείωση απαιτήσεων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ("AC") πριν από φόρους ποσού €21,40
- Απομείωση απαιτήσεων από πελάτες και λοιπούς χρεώστες ("AC") πριν από φόρους ποσού €1.080,00.

2.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση των ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσιο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής για απαιτήσεις και πελάτες. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις και τις βραχυπρόθεσμες (μέχρι 3 μήνες) επενδύσεις, υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια.

2.12 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος επί των κερδών, υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί στη χώρα όπου διεξάγονται οι εργασίες της Εταιρείας και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

2.13 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

2.14 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

α) Έσοδα από ενοίκια

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη.

β) Έσοδα από διαχείριση

Τα έσοδα από διαχείριση προέρχονται από έσοδα διαχείρισης κοινοχρήστων ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

2.15 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω του leasing της Εταιρείας σε CHF νόμισμα από την «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ».

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους, εκτίθεται όμως σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

(iii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου σε ταμειακές ροές, είναι ο κίνδυνος οι μελλοντικές ροές μετρητών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθούν λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου εύλογης αξίας είναι ο κίνδυνος η αξία του χρηματοοικονομικού μέσου να διακυμανθεί λόγω των αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς.

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Μια μεταβολή του επιτοκίου +0,5% με -0,5% θα επηρέαζε τα αποτελέσματα χρήσης ως εξής:

	31.12.2018		31.12.2018	
	0,50%	-0,50%	0,50%	-0,50%
Αποτέλεσμα χρήσης	109.000	(109.000)	110.670	(110.670)

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στη συστημική μητρική Τράπεζα Eurobank Ergasias ενώ όσον αφορά στις εμπορικές απαιτήσεις έχει διασφαλιστεί ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία λαμβάνει εγγυήσεις για τα συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η εταιρεία έχει σχηματίσει ικανοποιητικές προβλέψεις για κάλυψη του πιστωτικού κινδύνου και τυχόν επισφαλειών.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε κατηγορίες με βάση την εναπομένουσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού:

	2018			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις")	-	1.985.224	0	1.985.224
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	126.552	-	-	126.552
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	194.814	-	-	194.814
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	-	17.946.712	22.914.347	40.861.059

	2017			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις")	-	227.754	1.093.327	1.321.081
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	133.246	-	-	133.246
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	380.686	-	-	380.686
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	-	16.466.166	25.774.886	42.241.053

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα συνολικά «Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση των Ιδίων Κεφαλαίων πλέον δάνεια, μείον τα Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό:

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Σύνολο δανείων συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	40.861.059	42.241.053
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(126.552)	(133.246)
Καθαρός δανεισμός	40.734.507	42.107.807
Ίδια κεφάλαια	(17.198.288)	(18.578.553)
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	23.536.219	23.529.254
Συντελεστής μόχλευσης	173%	179%

3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

(β) Φόρος εισοδήματος

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά ελεγκτικά θέματα, βάση εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 6.

5 Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	22.134.000	22.350.700
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	10.000	(216.700)
Διαγραφή Ακινήτου Αμερικής	(344.000)	
Σύνολο	21.800.000	22.134.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γραφεία επί της οδού Ανδρέα Μεταξά 15στη ΒΙΠΑ Κηφισιάς του Δήμου Ερυθραίας – Κηφισιάς συνολικών τμ. 25.180, τα οποία μισθώνονται σε γνωστές εμπορικές εταιρείες όπως οι Nokia, Imerys & Frigoglass.

Σημειώνουμε επίσης, πως, στο 2018 έγινε η αποβολή/διαγραφή του διαμερίσματος επί της Αμερικής 18 στο Κολωνάκι συνολικής επιφάνειας 190 τμ.

6 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται για κάποιες προσωρινές διαφορές με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) και με αναμενόμενο πραγματικό φορολογικό συντελεστή για το 2019 28% ενώ για προσωρινές διαφορές που αναμένεται η τακτοποίηση τους σε μακρύτερες περιόδους με φορολογικό συντελεστή 25%.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο 31.12.2017	922.012	1.156.135
Χρέωση /πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(409.081)	(234.123)
Υπόλοιπο 31.12.2018	512.931	922.012

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, έχουν ως εξής:

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις

	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Ζημιές τρέχουσας χρήσης	Σύνολο
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2017	1.085.032	518.035	1.603.068
Κίνηση περιόδου	(294.069)	(157.280)	(451.349)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2017	790.963	360.756	1.151.719
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2018	790.963	360.756	1.151.719
Κίνηση περιόδου	(680.149)	41.361	(638.788)
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2018	110.814	402.117	512.931

Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

	Αναγνώριση απαίτησης από μισθώματα
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2017	(132.851)
Κίνηση περιόδου	-
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2017	(132.851)
Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2018	(132.851)
Κίνηση περιόδου	132.851
Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2018	-

7 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Πελάτες Εσωτερικού	1.980.172	1.313.771
Λοιπές απαιτήσεις	6.153	6.805
Προβλέψεις Απομείωσης	(1.101)	-
Σύνολο	1.985.224	1.320.576

Το μεγαλύτερο μέρος από τα υπόλοιπα πελατών είναι τρέχοντα (0-3 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός τριμήνου. Καμία από τις παραπάνω απαιτήσεις δεν αποτελεί αντικείμενο εγγύησης έναντι του δανεισμού της Εταιρείας.

8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Μετρητά	207	207
Καταθέσεις Όψεως	126.345	133.038
Σύνολο	126.552	133.246

9 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας την 31^η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε 245.000 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,80 Ευρώ η κάθε μία. Μοναδικός μέτοχος της Εταιρίας είναι η Τράπεζα Eurobank Εργασίας Α.Ε. με ποσοστό 100%.

	Αριθμός Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία	Συνολική Αξία Μετοχών
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	245.000	245.000	0,80	196.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	245.000	245.000	0,80	196.000

10 Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων

Μακροπρόθεσμα δάνεια	31.12.2018	31.12.2017
Τραπεζικός δανεισμός	-	-
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	22.914.347	25.774.886
Σύνολο	22.914.347	25.774.886
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	31.12.2018	31.12.2017
Τραπεζικός δανεισμός	12.320	12.320
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	3.993.314	4.418.786
Ληξιπρόθεσμα ποσά χρηματοδοτικών μισθώσεων	13.941.077	12.035.060
Σύνολο	17.946.712	16.466.166
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	40.861.059	42.241.053

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις –ελάχιστα μισθώματα συμπεριλαμβανομένου των ληξιπρόθεσμων έχουν ως εξής :

	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 χρόνο	17.946.711	16.649.918
Από 1 μέχρι 5 χρόνια	13.283.407	13.622.564
περισσότερα από 5 χρόνια	12.260.729	15.523.372
Σύνολο	43.490.847	45.795.854
Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	(2.629.789)	(3.554.802)
Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	40.861.059	42.241.052

11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Εγγυήσεις μισθωμάτων	334.983	358.780
Αποθεματικό κοινοχρήστων	115.500	115.500
Σύνολο	450.483	474.280

12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	66.092	132.493
Προκαταβολές	-	40.916
Φόροι & Τέλη	97.028	90.297
Υποχρεώσεις προς το Προσωπικό	-	85.395
Λοιπές Υποχρεώσεις	31.695	31.584
Σύνολο	194.814	380.686

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους, δεν υπάρχουν ποσά οφειλόμενα σε συνδεδεμένες εταιρείες (πλην των δεδουλευμένων τόκων που περιλαμβάνονται στα δεδουλευμένα έξοδα) και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, συνήθως εντός του επόμενου έτους.

13 Έσοδα

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Έσοδα από μισθώματα	2.577.558	1.974.545
Έσοδα από διαχείριση	172.873	172.310
Σύνολο	2.750.431	2.146.855

Τα έσοδα από διαχείριση αφορούν σε έσοδα από διαχείριση κοινοχρήστων, ως όρος μισθωτηρίων συμβολαίων.

14 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι :

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Επισκευές & συντηρήσεις	(13.280)	(99.292)
ΕΝΦΙΑ	(100.104)	(99.145)
Ασφάλιστρα	(24.048)	(17.972)
Λοιποί φόροι & τέλη	(1.201)	(7.827)
Αμοιβές τρίτων	(94.273)	(40.346)
Λοιπά έξοδα	(6.116)	(24.720)
Σύνολο	(239.022)	(289.302)

15 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Τα έξοδα Διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Μισθοί	(23.213)	(37.982)
Εργοδοτικές εισφορές	(21.427)	(13.335)
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	(42.000)	(42.000)
Λοιπές δαπάνες προσωπικού	-	(7.851)
Σύνολο	(86.640)	(101.167)

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31^η Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε 1 άτομο (2017:1).

16 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Ενοίκια	(1.670)	(1.189)
Αποσβέσεις	(2.495)	(1.600)
Λοιπά έξοδα	(5.824)	(94.219)
Σύνολο	(9.990)	(97.009)

17 Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Χρηματοοικονομικά μίσθωματα Eurobank Leasing	(637.493)	(702.710)
Χρηματοοικονομικά μίσθωματα ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔ.ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	0,00	(14.657)
Συναλλαγματικές διαφορές έσοδο/(έξοδο)	(31.673)	-
Διάφορα έσοδα	(1.123)	(1.878)
Σύνολο	(670.289)	(719.245)

18 Κέρδη /(ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα

Τα Κέρδη /(ζημιές) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα αφορούν ζημία από την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και αναλύονται ως εξής:

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Κέρδος από επενδυτικά ακίνητα	10.000	(216.700)
Κέρδος από μεταβολή της εύλογης αξίας ακινήτων	38.999	-
Σύνολο	48.999	(216.700)

19 Φόρος εισοδήματος

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Φόρος εισοδήματος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογία	(409.081)	(234.123)
Σύνολο	(409.081)	(234.123)

Ο Ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2017 και 2018 ανέρχεται σε 29%.

20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις και απαιτήσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας οι οποίες αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική της κατάσταση.

Η Εταιρεία στη χρήση που έληξε 31/12/2018 μισθώνει ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ως γραφεία/Έδρα της. Το μηνιαίο μίσθωμα ανέρχεται σε 139,20 ευρώ.

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Έως 1 έτος	1.648.229	1.617.360
Από 2 έως 5 έτη	5.943.550	5.830.931
Πάνω από 5 έτη	2.656.562	2.606.743
Σύνολο	10.248.341	10.055.034

21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E (που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία πραγματοποιεί τραπεζικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη φαίνονται πιο κάτω:

α) Έσοδα από τόκους ταμειακών
 διαθεσίμων και ισοδύναμων

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias AE)	1.271	874

β) Χρηματοοικονομικά έξοδα

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	1.123	702.710

γ) Ενοίκια για Λειτουργικές Μισθώσεις

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias ΑΕ)	1.670	939

δ) Λοιπά έξοδα

	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias ΑΕ)		1.482
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	159.426	161.918

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2018	31.12.2017
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias ΑΕ)	124.713	131.430

Χρηματοδοτικές μισθώσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	3.572.177	40.984.290

22 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2000-2010 έχουν κλείσει με περαίωση και από το 2011 είναι ανέλεγκτες και δεν έχουν Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό.

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2018 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2012.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνταν έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο

Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό

Η Εταιρεία δεν έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς διατύπωση επιφύλαξης για τις χρήσεις 2011-2016 και έχει λάβει πιστοποιητικό για την χρήση 2017. Για τη χρήση που έληξε την 31.12.2018, ο φορολογικός έλεγχος στα πλαίσια του φορολογικού πιστοποιητικού έχει ολοκληρωθεί και δεν προέκυψαν επιπλέον φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν.4579/2018 (ΦΕΚ Α' 201), με τις οποίες μειώνεται σταδιακά ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες κατά μία ποσοστιαία μονάδα ανά έτος, αρχής γενομένης της μείωσης για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019.

Συγκεκριμένα, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2018 θα εφαρμοστεί ο ήδη ισχύων φορολογικός συντελεστής (29%), ενώ για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε είκοσι οκτώ τοις εκατό (28%), για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020 σε είκοσι επτά τοις εκατό (27%), για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 σε είκοσι έξι τοις εκατό (26%) και για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και επομένων ο συντελεστής ορίζεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%). Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών, καθώς επίσης και επί των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών ζημιών με το φορολογικό συντελεστή που αναμένεται να ισχύει στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση.

23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Από την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού μέχρι σήμερα δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα που ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την ακρίβεια και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας.

Αθήνα, 10 Δεκεμβρίου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου & Διευθύνων
Σύμβουλος

Παναγιώτης Πετρολέκας
Α.Δ.Τ. Τ 502925

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού
Συμβουλίου

Αθανάσιος Ρήγας
Α.Δ.Τ. Π 385817

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Νικόλαος Χουντάλας
Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Ο Λογιστής

Χαρίκλεια Τσαρμακλή
Α.Δ.Τ. ΑΚ753237
Αριθμός αδείας, 0009746 Α'