AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2019

AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED

ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΣΕΛΙΔΑ

Διοικητικό Συμβούλιο και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διαχείρισης	2 - 3
Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή	4 - 6
Κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων	7
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	8
Κατάσταση μεταβολών καθαρής θέσης	9
Κατάσταση ταμειακών ροών	10
Σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις	11 - 35

AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο:	Διονύσης Καράτσης (διορίστηκε στις 27 Ιουνίου 2018) Αντώνιος Καραμέρος (διορίστηκε στις 27 Ιουνίου 2018 και αποχώρησε στις 9 Μαΐου 2019) Γιώργος Θεοχάρους (διορίστηκε στις 9 Μαΐου 2019)
Γραμματέας Εταιρίας:	Alter Domus Services Limited
Ανεξάρτητοι Ελεγκτές:	DELOITTE LTD Εγγεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές Αρχιεπισκόπου Μακαρίου III 213 3030 Λεμεσός Κύπρος
Εγγεγραμμένο γραφείο:	Λεμεσού 11 Κτίριο Γαλαταριώτης, 2ος όροφος Τ.Κ. 2112, Λευκωσία Κύπρος
Τραπεζίτες:	Alpha Bank Cyprus Ltd
Αριθμός εγγραφής:	HE385630

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο της AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED (η 'Εταιρία') υποβάλλει στα μέλη την πρώτη Έκθεσή Διαχείρισης μαζί με τις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Κύρια δραστηριότητα και φύση εργασιών της Εταιρίας
Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η επένδυση σε κινητές και ακίνητες αξίες.

Η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο της Alpha Bank.

Ανασκόπηση τρέχουσας κατάστασης, προβλεπόμενες μελλοντικές εξελίξεις και επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρίας
Η εξέλιξη της Εταιρίας μέχρι σήμερα, τα οικονομικά της αποτελέσματα και η οικονομική της θέση, όπως παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις, δεν θεωρούνται ικανοποιητικά και το Διοικητικό Συμβούλιο καταβάλλει προσπάθεια για περιορισμό των ζημιών.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες
Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρία περιγράφονται στις σημειώσεις 9 και 11 των οικονομικών καταστάσεων.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων
Η Εταιρία δεν διατηρεί οποιαδήποτε υποκαταστήματα.

Αποτελέσματα
Τα αποτελέσματα της Εταιρίας για την περίοδο 2019 παρουσιάζονται στη σελίδα 7.

Μερίσματα
Το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται την μη πληρωμή μερίσματος για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Μετοχικό κεφάλαιο
Εγκεκριμένο κεφάλαιο
Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας το μετοχικό κεφάλαιο της είναι 5.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €1 η καθεμιά.
Εκδοθέν κεφάλαιο
Κατά την ημερομηνία ίδρυσής της, η Εταιρία εξέδωσε προς τους ιδιοκτήτες 1.000 κοινές μετοχές του €1 η καθεμιά στην ονομαστική τους αξία.
Στις 7 Αυγούστου 2018, η Εταιρία εξέδωσε 1 μετοχή του €1 η οποία προσφέρθηκε προς τους ιδιοκτήτες προς €110.000 και στις 13 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρία εξέδωσε 1 επιπλέον μετοχή του €1 η οποία προσφέρθηκε προς τους ιδιοκτήτες προς €22.000.

Στις 24 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρία εξέδωσε 1 μετοχή του €1 η οποία προσφέρθηκε προς τους ιδιοκτήτες προς €30.000.

Διοικητικό Συμβούλιο
Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2019 και κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

Το καταστατικό της Εταιρίας δεν προνοεί την εκ περιτροπής αποχώρηση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ως εκ τούτου όλα τα υφιστάμενα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου διατηρούν το αξίωμά τους.

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται στη σημείωση 10.

Δεν υπήρξαν οποιεσδήποτε σημαντικές μεταβολές στη σύνθεση, την κατανομή αρμοδιοτήτων και αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού
Οποιαδήποτε σημαντικά γεγονότα συνέβηκαν μετά τη χρήση αναφοράς, περιγράφονται στη σημείωση 16 των οικονομικών καταστάσεων.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
Γνωστοποιούνται στη σημείωση 10 των οικονομικών καταστάσεων.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές
Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές, DELOITTE LTD, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να εξακολουθήσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους και ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους, θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,

Alter Domus Services Limited
Γραμματέας

Λευκωσία, 20 Οκτωβρίου 2020

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED

Έκθεση επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED (η 'Εταιρεία'), όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 7 μέχρι 35 και αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2019, και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρίας στις 31 Δεκεμβρίου 2019, και της χρηματοοικονομικής της επίδοσης και των ταμειακών ροών της για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα, περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο 'Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων' της έκθεσής μας. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρία σύμφωνα με τον 'Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές' (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου για τις Οικονομικές Καταστάσεις (συνέχεια)

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα της Εταιρίας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, γνωστοποιώντας όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρίας και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει την Εταιρία σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρίας.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι οικονομικές καταστάσεις στο σύνολο τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή, η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση, αλλά όχι εγγύηση, ότι ο έλεγχος όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν, είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν, ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λήφθηκαν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις οικονομικές καταστάσεις που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρίας.
- Αξιολογούμε την καταλληλόλητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα της Εταιρίας να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Εάν συμπεράνουμε, ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματα μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στο Διοικητικό Συμβούλιο θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED

Έκθεση επί Άλλων Νομικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, η Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρίας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, δεν εντοπίσαμε οποιεσδήποτε ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλο Θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρίας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 69 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Αλέξης Αγαθοκλέους
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της
DELOITTE LTD
Εγγεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λεμεσός, 20 Οκτωβρίου 2020

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	Σημ.	**2019** **€**	27.6.2018 - 31.12.2018 €
Ζημιά απομείωσης επενδυτικών ακινήτων	5	**(14,263)**	-
Έξοδα διοίκησης	3	**(11,486)**	(12,743)
Ζημιά από λειτουργική δραστηριότητα		**(25,749)**	(12,743)
Έξοδα χρηματοδότησης		**(182)**	(20)
Ζημιά πριν τη φορολογία		**(25,931)**	(12,763)
Φορολογία	4	**-**	-
Καθαρή ζημιά για τη χρήση που αναλογεί στους ιδιοκτήτες		**(25,931)**	(12,763)
Λοιπά αποτελέσματα που καταχωρήθηκαν απευθείας στην καθαρή θέση		**-**	-
Συνολικά αποτελέσματα που αναλογούν στους ιδιοκτήτες		**(25,931)**	(12,763)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 μέχρι 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	**2019** **€**	2018 €
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	**95,737**	110,000
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		**95,737**	110,000
Λοιπές απαιτήσεις	15	**1,446**	-
Μετρητά και καταθέσεις	6	**36,823**	19,271
Σύνολο κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		**38,269**	19,271
Σύνολο στοιχείων ενεργητικού		**134,006**	129,271
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	7	**1,003**	1,002
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο		**161,997**	131,998
Αποτελέσματα εις νέον		**(38,694)**	(12,763)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**124,306**	120,237
Υποχρεώσεις			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	8	**9,700**	9,034
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		**9,700**	9,034
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**134,006**	129,271

Στις 20 Οκτωβρίου 2020 το Διοικητικό Συμβούλιο της AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

.....	.....
Διονύσης Καράτσης	Γιώργος Θεοχάρους
Σύμβουλος	Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 μέχρι 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	**Μετοχικό κεφάλαιο €**	**Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο €**	**Αποτελέσματα εις νέον €**	**Σύνολο €**
Υπόλοιπο στις 27 Ιουνίου 2018		**-**	**-**	**-**	**-**
Συνολικά έσοδα					
Καθαρή ζημιά για τη χρήση		-	-	(12,763)	(12,763)
Συναλλαγές με μετόχους					
Έκδοση μετοχών	7	1,002	131,998	-	133,000
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018/ 1 Ιανουαρίου 2019		**1,002**	**131,998**	**(12,763)**	**120,237**
Συνολικά έσοδα					
Καθαρή ζημιά για τη χρήση		-	-	(25,931)	(25,931)
Συναλλαγές με μετόχους					
Έκδοση μετοχών	7	1	29,999	-	30,000
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2019		**1,003**	**161,997**	**(38,694)**	**124,306**

Εταιρίες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό ως μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, οι μέτοχοι είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για τη χρήση στην οποία τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρία για λογαριασμό των μετόχων.

Καθώς ο τελικός ιδιοκτήτης της Εταιρίας δεν είναι φορολογικός κάτοικος της Κύπρου, δεν προκύπτει υποχρέωση για έκτακτη αμυντική εισφορά.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	**2019** **€**	27.6.2018 - 31.12.2018 €
ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Ζημιά πριν τη φορολογία		**(25,931)**	(12,763)
Αναπροσαρμογές για:			
Χρέωση για απομείωση στην αξία των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού		**14,263**	-
		(11,668)	(12,763)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κινήσεως:			
Αύξηση στις λοιπές απαιτήσεις		**(1,446)**	-
Αύξηση στις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις		**666**	9,034
Μετρητά για εργασίες		**(12,448)**	(3,729)
ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Πληρωμή για αγορά επενδύσεων σε ακίνητα	5	**-**	(110,000)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		**-**	(110,000)
ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Είσπραξη από έκδοση μετοχών		**30,000**	133,000
Καθαρά μετρητά που προήλθαν από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**30,000**	133,000
Καθαρή αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		**17,552**	19,271
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσεως		**19,271**	-
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσεως	6	**36,823**	19,271

Οι σημειώσεις στις σελίδες 11 μέχρι 35 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

1. Σύσταση και κύριες δραστηριότητες

Χώρα σύστασης

Η Εταιρία AGI-CYPRE PROPERTY 5 LIMITED (η 'Εταιρία') συστάθηκε στην Κύπρο στις 27 Ιουνίου 2018 ως ιδιωτική εταιρία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Το εγγεγραμμένο γραφείο της είναι στην Λεμεσού 11, Κτίριο Γαλαταριώτης, 2ος όροφος, Τ.Κ. 2112, Λευκωσία, Κύπρος.

Κύρια δραστηριότητα

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρίας είναι η επένδυση σε κινητές και ακίνητες αξίες.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές

2.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002. Επιπρόσθετα, οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιριών Νόμου Κεφ. 113 της Κύπρου.

2.2. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ το οποίο είναι το κυρίως χρησιμοποιημένο νόμισμα που παρουσιάζει καλύτερα την ουσία των οικονομικών πράξεων και δραστηριοτήτων της Εταιρίας.

2.3. Βάση Παρουσίασης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις αφορούν στη χρήση 1.1 - 31.12.2019 και έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Τα κατωτέρω αναφερόμενων ώς αποτιμώμενα σε εύλογες αξίες δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρία:

- Αξιόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου
- Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα
- Δάνεια και απαιτήσεις κατά πελατών αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων
- Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση
- Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

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

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

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

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.3. Βάση Παρουσίασης (συνέχεια)

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

- **Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 16:** «Μισθώσεις» (Κανονισμός 2017/1986/31.10.2017). Την 13.1.2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο Δ.Π.Χ.Π. 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:
    - το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις»,
    - τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
    - τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις - Κίνητρα» και
    - τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης»

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

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

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

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

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

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

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.3. Βάση Παρουσίασης (συνέχεια)

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

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

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

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

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

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

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2017, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα.Η υιοθέτηση των ανωτέρω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

  - Μία οικονομική οντότητα θα καθορίσει αν θα εξετάσει τις αβεβαιότητες διακριτά ή σε συνδυασμό με άλλες αβεβαιότητες ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα την επίλυση της αβεβαιότητας.

  - Οι εκτιμήσεις που γίνονται αναφορικά με τον έλεγχο των λογιστικών χειρισμών από τις φορολογικές αρχές θα πρέπει να βασίζονται στο ότι οι φορολογικές αρχές θα εξετάσουν μόνο τα ποσά που έχουν δικαίωμα να εξετάσουν και στο ότι θα έχουν πλήρη γνώση της σχετικής πληροφόρησης όταν διενεργούν τον έλεγχο.

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

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

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

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.3. Βάση Παρουσίασης (συνέχεια)

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 9** «Χρηματοοικονομικά μέσα»: του **Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 39** «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση» και του **Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 7**«Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς (Κανονισμός 2020/34/15.1.2020)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020
Την 26.9.2019 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στα Δ.Π.Χ.Π. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Π. 7 σύμφωνα με την οποία παρέχονται προσωρινές εξαιρέσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων διατάξεων της λογιστικής αντιστάθμισης στο πλαίσιο της εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς (Interest rate benchmark reform). Σύμφωνα με τις εξαιρέσεις αυτές, οι εταιρίες που εφαρμόζουν τις σχετικές διατάξεις μπορούν να υποθέτουν ότι το επιτόκιο αναφοράς δεν θα αλλάξει ως αποτέλεσμα εφαρμογής της μεταρρύθμισης του επιτοκίου αναφοράς. Οι εξαιρέσεις αφορούν την εφαρμογή των ακόλουθων διατάξεων:

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

Το ανωτέρω Πρότυποδεν έχει εφαρμογή στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2020
Την 31.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας γνωστοποιήσεων εξέδωσε τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 ώστε να εναρμονίσει τον ορισμό της σημαντικότητας σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει ορισμένα σημεία του ορισμού.
Ο νέος ορισμός προβλέπει ότι μία πληροφορία είναι σημαντική εάν το γεγονός της παράλειψης, υπόκρυψης ή ανακριβούς γνωστοποίησής της εύλογα θα αναμενόταν να επηρεάσει τις αποφάσεις που οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λαμβάνουν βάσει αυτών των καταστάσεων.
Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα περιστάσεων που ενδέχεται να οδηγήσουν στην απόκρυψη σημαντικής πληροφορίας.
Επίσης, το Συμβούλιο τροποποίησε τον ορισμό της σημαντικότητας στο Εννοιολογικό Πλαίσιο (Conceptual Framework) ώστε να τον εναρμονίσει με το νέο ορισμό σύμφωνα με τα Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π.8.
Η Εταιρία εξετάζει την επίπτωση που θα επιφέρει η υιοθέτηση της ανωτέρω τροποποίησης στις οικονομικές της καταστάσεις.
Επίσης, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων έχει εκδώσει τα κατωτέρω πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων τα οποία όμως δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν έχουν εφαρμοστεί πρόωρα από την Εταιρία.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.3. Βάση Παρουσίασης (συνέχεια)

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

Την 22.10.2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Π. 3 με στόχο να αντιμετωπιστούν δυσκολίες που προκύπτουν όταν μία οντότητα προσδιορίζει εάν απέκτησε μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων
ενεργητικού. Με τις τροποποιήσεις:
- αποσαφηνίζονται οι προϋποθέσεις που πρέπει κατ' ελάχιστον να πληρούνται ώστε να έχει αποκτηθεί επιχείρηση,
- απλοποιείται η αξιολόγηση της απόκτησης επιχείρησης ή ομάδας στοιχείων, η οποία θα βασίζεται στην τρέχουσα κατάσταση των αποκτηθέντων στοιχείων και όχι στην ικανότητα του συμμετέχοντα να ενσωματώσει τα αποκτηθέντα στοιχεία στις δικές του διαδικασίες,
- τροποποιείται ο ορισμός του παραγόμενου προϊόντος ώστε πέραν των εσόδων από κύριες δραστηριότητες που εμπίπτουν στην εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π. 15, να περιλαμβάνονται και άλλα έσοδα από κύριες δραστηριότητες όπως τα έσοδα από επενδυτικές υπηρεσίες,
- προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο οι παραγωγικές διαδικασίες που έχουν αποκτηθεί είναι ουσιαστικές τόσο για τις περιπτώσεις που κατά την ημερομηνία απόκτησης υπάρχει παραγόμενο προϊόν όσο και για τις περιπτώσεις που δεν υπάρχει παραγόμενο προϊόν και
- εισάγεται μία προαιρετική άσκηση με βάση την εύλογη αξία των αποκτώμενων στοιχείων προκειμένου να αξιολογηθεί εάν έχει αποκτηθεί μία επιχείρηση ή μία ομάδα στοιχείων

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

Ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής: Δεν έχει ακόμα καθοριστεί
Την 11.9.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Π. 10 και Δ.Λ.Π. 28 με σκοπό να αποσαφηνίσει το λογιστικό χειρισμό μίας συναλλαγής πώλησης ή εισφοράς στοιχείων του ενεργητικού της μητρικής εταιρίας σε συγγενή ή κοινοπραξία της και το αντίστροφο. Ειδικότερα, το Δ.Π.Χ.Π. 10 τροποποιήθηκε έτσι ώστε να καθίσταται σαφές ότι, σε περίπτωση που ως αποτέλεσμα μίας συναλλαγής με μία συγγενή ή κοινοπραξία, μία εταιρία χάσει τον έλεγχο επί θυγατρικής της, η οποία δεν συνιστά «επιχείρηση» βάσει του Δ.Π.Χ.Π. 3, θα αναγνωρίσει στα αποτελέσματά της μόνο εκείνο το μέρος του κέρδους ή της ζημίας που σχετίζεται με το ποσοστό συμμετοχής των τρίτων στη συγγενή ή στην κοινοπραξία. Το υπόλοιπο μέρος του κέρδους της συναλλαγής θα απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στη συγγενή ή στην κοινοπραξία.
Επιπρόσθετα, εάν ο επενδυτής διατηρεί ποσοστό συμμετοχής στην πρώην θυγατρική, έτσι ώστε αυτή να θεωρείται πλέον συγγενής ή κοινοπραξία, το κέρδος ή η ζημία από την εκ νέου αποτίμηση της συμμετοχής αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα μόνο στο βαθμό που αφορά το ποσοστό συμμετοχής των άλλων επενδυτών. Το υπόλοιπο ποσό του κέρδους απαλείφεται με το λογιστικό υπόλοιπο της συμμετοχής στην πρώην θυγατρική.
Αντίστοιχα, στο Δ.Λ.Π. 28 έγιναν προσθήκες για να αποσαφηνιστεί ότι η μερική αναγνώριση κέρδους ή ζημίας στα αποτελέσματα του επενδυτή θα λαμβάνει χώρα μόνο εάν τα πωληθέντα στοιχεία στη συγγενή ή στην κοινοπραξία δεν πληρούν τον ορισμό της «επιχείρησης». Σε αντίθετη περίπτωση θα αναγνωρίζεται το συνολικό κέρδος ή ζημία στα αποτελέσματα του επενδυτή.
Την 17.12.2015 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων κατήργησε την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής της ανωτέρω τροποποίησης που είχε αρχικά προσδιορίσει. Η νέα ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής θα προσδιοριστεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αφού λάβει υπόψη του τα αποτελέσματα του έργου που εκπονεί για τη λογιστική της μεθόδου της καθαρής θέσης.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.3. Βάση Παρουσίασης (συνέχεια)

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2016.Την 30.1.2014, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 14.
Το νέο πρότυπο, που έχει προσωρινό χαρακτήρα, πραγματεύεται το λογιστικό χειρισμό και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τους αναβαλλόμενους λογαριασμούς υπό καθεστώς ρύθμισης, η τήρηση και αναγνώριση των οποίων προβλέπεται από τις τοπικές νομοθεσίες όταν μία εταιρία παρέχει προϊόντα ή υπηρεσίες των οποίων η τιμή ρυθμίζεται από κάποιον κανονιστικό φορέα. Το πρότυπο έχει εφαρμογή κατά την πρώτη υιοθέτηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και μόνο για τις οντότητες που διενεργούν δραστηριότητες που ρυθμίζονται από κάποιο φορέα και που σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα αναγνώριζαν τους εν λόγω λογαριασμούς στις οικονομικές τους καταστάσεις. Το Δ.Π.Χ.Π. 14 παρέχει, κατ' εξαίρεση, στις οντότητες αυτές τη δυνατότητα να κεφαλαιοποιούν αντί να εξοδοποιούν τα σχετικά κονδύλια.
Σημειώνεται πως η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην προχωρήσει στην υιοθέτηση του εν λόγω προτύπου αναμένοντας την έκδοση του οριστικού προτύπου.
Το ανωτέρω πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2021
Την 18.5.2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το Δ.Π.Χ.Π. 17 το οποίο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Π. 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια». Σε αντίθεση με το Δ.Π.Χ.Π. 4, το νέο πρότυπο εισάγει μία συνεπή μεθοδολογία αποτίμησης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Οι κυριότερες αρχές του Δ.Π.Χ.Π. 17 είναι οι ακόλουθες:

Μία εταιρία:

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

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

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

- αναγνωρίζει και αποτιμά τις ομάδες των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με βάση:

  i. μια αναπροσαρμοσμένη ως προς τον κίνδυνο παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών (ταμειακές ροές εκπλήρωσης) που ενσωματώνει όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ταμειακές ροές εκπλήρωσης με τρόπο που συνάδει με τις παρατηρήσιμες πληροφορίες της αγοράς, πλέον (εάν αυτή η αξία είναι μια υποχρέωση) ή μείον (αν η αξία αυτή είναι περιουσιακό στοιχείο)

  ii. ένα ποσό που αντιπροσωπεύει το μη δεδουλευμένο κέρδος στην ομάδα των συμβάσεων (το συμβατικό περιθώριο παροχής υπηρεσιών),

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

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

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.3. Βάση Παρουσίασης (συνέχεια)

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

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

- **Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 1** «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων»: Ταξινόμηση υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2022
Την 23.1.2020 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες. Ειδικότερα η τροποποίηση:

- Αποσαφήνισε ότι για την ταξινόμηση μιας υποχρέωσης σε βραχυπρόθεσμη ή μακροπρόθεσμη θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη οι συνθήκες που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

- Αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη.-Διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

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

2.4. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα της Εταιρίας αναγνωρίζονται ως εξής:

- **Έσοδα από αμοιβές και προμήθειες**

  Οι αμοιβές και τα έσοδα από προμήθειες από τις συμβάσεις με πελάτες αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με βάση τα ποσά που περιγράφονται στη σύμβαση όταν η Εταιρία εκπληρώνει την υποχρέωση απόδοσης παρέχοντας την υπηρεσία στον πελάτη.

- **Έσοδα από ενοίκια**

  Το έσοδο από ενοίκια αναγνωρίζεται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.

2.5. Έσοδα και έξοδα χρηματοδότησης

Τα έσοδα και έξοδα χρηματοδότησης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα για όλα τα τοκοφόρα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων με βάση την αρχή των δεδουλευμένων.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.6. Μετατροπή ξένου νομίσματος

Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται στο νόμισμα λειτουργίας με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από την εξόφληση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή με τη συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει την ημερομηνία αναφοράς χρηματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που είναι σε ξένα νομίσματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα που επιμετρούνται σε εύλογη αξία, μετατρέπονται στο νόμισμα λειτουργίας με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν όταν καθορίστηκε η εύλογη αξία.

2.7. Φόρος Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος αποτελείται από τον τρέχοντα και τον αναβαλλόμενο φόρο.
Ο τρέχων φόρος της χρήσης περιλαμβάνει τον αναμενόμενο να πληρωθεί φόρο επί του φορολογητέου εισοδήματος της κλειόμενης χρήσης, βάσει των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.
Αναβαλλόμενος φόρος είναι ο φόρος που θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί στο μέλλον και υπολογίζεται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της φορολογικής βάσης των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων και της αντίστοιχης λογιστικής τους αξίας.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις υπολογίζονται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύουν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο όταν πιθανολογούνται μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, από τα οποία παρέχεται η δυνατότητα να εκπέσουν οι αντίστοιχες προσωρινές διαφορές.

2.8. Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρίας αναγνωριζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρίας.

2.9. Επενδυτικά ακίνητα

Στην κατηγορία αυτή η Εταιρεία έχει εντάξει οικόπεδα και κτίρια που κατέχει με σκοπό να τα εκμισθώνει με λειτουργική μίσθωση.
Τα επενδυτικά ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσεώς τους, προσαυξημένο με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτησή τους. Μετά την αρχική αναγνώριση αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως, μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες ζημίες από την απομείωση της αξίας τους.

Μεταγενέστερες δαπάνες επαυξάνουν την αξία του παγίου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό πάγιο, μόνο όταν είναι πολύ πιθανό να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη. Δαπάνες συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Για τον υπολογισμό των αποσβέσεων, η ωφέλιμη ζωή τους έχει καθορισθεί ίση με 25 χρόνια και χρησιμοποιείται η σταθερή μέθοδος.

Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως ακολούθως:

	%
Κτίρια	3

Δε λογίζεται απόσβεση πάνω στη γη.

<u>Απομείωση μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων</u>
Η Εταιρία σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων εξετάζει για σκοπούς απομείωσης τις επενδύσεις σε ακίνητα. Κατά την εκτίμηση για απομείωση λαμβάνονται υπόψη τόσο εσωτερικές όσο και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης, εκ των οποίων ενδεικτικά αναφέρονται οι εξής:

- Η σημαντική μείωση της αγοραίας αξίας του στοιχείου, πέραν εκείνης που θα αναμένονταν ως αποτέλεσμα του χρόνου που έχει παρέλθει ή της κανονικής χρήσης του.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.9. Επενδυτικά ακίνητα (συνέχεια)

- Σημαντικές μεταβολές στο τεχνολογικό, οικονομικό ή νομικό περιβάλλον στο οποίο το στοιχείο του ενεργητικού είναι ενταγμένο και οι οποίες έχουν ή αναμένεται να έχουν αρνητική επίδραση κατά την τρέχουσα χρήση ή στο εγγύς μέλλον.
- Η ύπαρξη εσωτερικής πληροφόρησης για απαξίωση ή φυσική ζημία του στοιχείου.

Ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσεως όταν η ανακτήσιμη αξία υπολείπεται της λογιστικής. Ως ανακτήσιμη ορίζεται η υψηλότερη αξία ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης.

Η εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης αποτελεί το ποσό που θα εισέπραττε η Εταιρία κατά την πώληση του στοιχείου (μείον τα έξοδα πώλησης), σε μία συνηθισμένη συναλλαγή ανάμεσα σε συμμετέχοντες της αγοράς.

Η αξία λόγω χρήσης είναι η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να αντληθούν από το στοιχείο, από τη χρήση του και όχι από τη ρευστοποίησή του.

2.10. Μισθώσεις

Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις επί παγίων ως εκμισθωτής.
Κατά την έναρξη ισχύος της σύμβασης, η Εταιρεία αξιολογεί εάν η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση. Εάν η σύμβαση παραχωρεί ένα δικαίωμα για τον έλεγχο της χρήσης ενός αναγνωρίσιμου περιουσιακού στοιχείου για ένα χρονικό διάστημα με αντάλλαγμα κάποιο τίμημα, τότε η σύμβαση αποτελεί ή εμπεριέχει μία μίσθωση.
Η διάρκεια της μίσθωσης προσδιορίζεται ως η αμετάκλητη χρονική περίοδος της μίσθωσης σε συνδυασμό με κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να παρατείνει τη μίσθωση του περιουσιακού στοιχείου, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό, και κάθε επιπλέον χρονική περίοδο για την οποία ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να υπαναχωρήσει από τη σύμβαση, εφόσον είναι σχεδόν βέβαιο ότι ο μισθωτής δεν θα ασκήσει το δικαίωμα αυτό. Η Εταιρεία αναθεωρεί τη διάρκεια μίσθωσης εάν επέλθει μεταβολή στην αμετάκλητη χρονική περίοδο της μίσθωσης

Η Εταιρεία συνάπτει συμβάσεις επί παγίων ως εκμισθωτής με λειτουργική μίσθωση, λόγω του ότι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που συνοδεύουν την κυριότητα των παγίων που εκμισθώνονται δε θεωρεί ότι μεταφέρονται στον μισθωτή. Η Εταιρία παρακολουθεί το μισθωμένο πάγιο ως στοιχείο ενεργητικού, διενεργώντας αποσβέσεις με βάση την ωφέλιμη ζωή του. Τα ποσά των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, αναγνωρίζονται ως έσοδα, στην κατηγορία λοιπά έσοδα, με τη μέθοδο των δεδουλευμένων.

2.11. Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση

Η Εταιρία αναγνωρίζει τα χρηματοοικονομικά μέσα ως στοιχεία ενεργητικού ή υποχρεώσεων εφόσον καθίσταται αντισυμβαλλόμενο μέρος που αποκτά δικαιώματα ή αναλαμβάνει υποχρεώσεις βάσει των συμβατικών όρων του χρηματοοικονομικού μέσου.
Η Εταιρεία, κατά την αρχική αναγνώριση, αποτιμά τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία τους. Στην περίπτωση των χρηματοοικονομικών μέσων που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων, η αξία κατά την αρχική αναγνώριση προσαυξάνεται ή μειώνεται με τα έξοδα και τις προμήθειες συναλλαγών που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή τη δημιουργία τους.

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η Εταιρία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού στις ακόλουθες κατηγορίες:

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

α) Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα μέσα τα οποία ικανοποιούν ταυτόχρονα τα εξής:

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

Η κατηγορία αυτή αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και εξετάζεται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.

β) Χρηματοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται τα μέσα τα οποία ικανοποιούν ταυτόχρονα τα εξής:

- εντάσσονται σε επιχειρησιακό μοντέλο του οποίου ο στόχος ικανοποιείται τόσο με την πώληση όσο και με την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών,
- οι συμβατικοί όροι που τα διέπουν προβλέπουν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, οι οποίες θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI).

Η κατηγορία αυτή εξετάζεται περιοδικά για την ύπαρξη αναμενόμενων ζημιών απομείωσης.

γ) Συμμετοχικοί τίτλοι αποτιμώμενοι στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, με το αποτέλεσμα κατά τη διακοπή αναγνώρισης να μην αναταξινομείται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι συμμετοχικοί τίτλοι που δεν διακρατούνται για εμπορικούς σκοπούς και οι οποίοι δεν αποτελούν το ενδεχόμενο τίμημα αναγνωριζόμενο από τον αποκτώντα σε μία συνένωση επιχειρήσεων και τους οποίους η Εταιρία αποφασίζει, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η απόφαση αυτή είναι ανέκκλητη. Με εξαίρεση τα μερίσματα τα οποία αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα όλα τα άλλα αποτελέσματα που απορρέουν από τους ανωτέρω συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται απευθείας στην καθαρή θέση και δεν αναταξινομούνται στα αποτελέσματα. Για τους εν λόγω συμμετοχικούς τίτλους δεν διενεργείται έλεγχος απομείωσης.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

δ) Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται χρηματοοικονομικά στοιχεία:

(i) Για τα οποία υπάρχει πρόθεση για την πώλησή τους σε βραχύ χρονικό διάστημα, προκειμένου να αξιοποιηθούν βραχυχρόνιες διακυμάνσεις της αγοράς (εμπορικό χαρτοφυλάκιο).
(ii) Τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης σε μία από τις ανωτέρω κατηγορίες.
(iii) Τα οποία η Εταιρία επιλέγει, κατά την αρχική αναγνώριση, να τα αποτιμήσει στην εύλογη αξία με μεταφορά της εκάστοτε προκύπτουσας διαφοράς στα αποτελέσματα. Η επιλογή αυτή, η οποία είναι ανέκκλητη, μπορεί να γίνει όταν με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται τυχόν λογιστική ασυμμετρία που προκύπτει από την αποτίμηση αυτών των χρηματοοικονομικών μέσων με διαφορετικό τρόπο σε σχέση με χρηματοοικονομικά μέσα που σχετίζονται με αυτά.

Κατά την ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρία δεν είχε επιλέξει να εντάξει χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σε αυτή την κατηγορία.

Αξιολόγηση επιχειρησιακού μοντέλου

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

Ο ορισμός των επιχειρησιακών μοντέλων έχει βασιστεί:
(α) στον τρόπο με τον οποίο εκτιμάται η απόδοση του επιχειρησιακού μοντέλου και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρησιακού μοντέλου, και στο πώς αυτή αναφέρεται στα βασικά διοικητικά στελέχη της Εταιρείας,
(β) στους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρησιακού μοντέλου (και των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρησιακού μοντέλου) και, ειδικότερα, στον τρόπο διαχείρισης των εν λόγω κινδύνων,
(γ) στον τρόπο με τον οποίο αξιολογούνται τα διοικητικά στελέχη της Εταιρείας (για παράδειγμα, εάν η αξιολόγηση λαμβάνει υπόψη την εύλογη αξία των υπό διαχείριση περιουσιακών στοιχείων ή τις εισπραχθείσες συμβατικές ταμειακές ροές) και
(δ) στην αναμενόμενη συχνότητα και αξία των πωλήσεων καθώς και στη συχνότητα και αξία των πωλήσεων που έχουν πραγματοποιηθεί.
Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης οικονομικών καταστάσεων, επαναξιολογεί τα επιχειρησιακά μοντέλα προκειμένου να επιβεβαιώνει ότι δεν έχει υπάρξει μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο ή εφαρμογή κάποιου καινούργιου επιχειρησιακού μοντέλου.

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

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

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

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)
κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου.

Στο πλαίσιο αυτό, κατά την αξιολόγηση του αν οι συμβατικές ταμειακές ροές αποτελούν αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου, η Εταιρεία εξετάζει αν το μέσο εμπεριέχει συμβατικούς όρους που μεταβάλλουν το χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών.

Ειδικότερα λαμβάνεται υπόψη αν υφίστανται:
Χαρακτηριστικά μόχλευσης
Πληρωμές που συνδέονται με τη μεταβλητότητα στη συναλλαγματική ισοτιμία
Όροι μετατροπής σε μετοχές του εκδότη
Μεταβολές επιτοκίων με βάση μη επιτοκιακές μεταβλητές
Όροι πρόωρης εξόφλησης ή επιμήκυνσης της διάρκειας του μέσου
Όροι που περιορίζουν την απαίτηση της Εταιρίας στις ροές από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία ή βάσει των οποίων δεν προβλέπεται νομική αξίωση επί των μη καταβληθέντων ποσών
Άτοκες αναβαλλόμενες πληρωμές
Όροι βάσει των οποίων η απόδοση του μέσου επηρεάζεται από τις τιμές των μετοχών ή των αγαθών.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

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

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

Μεταγενέστερη αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Η Εταιρία για σκοπούς αποτίμησης διακρίνει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις στις ακόλουθες κατηγορίες:

α) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

(i) Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται χρηματοοικονομικά στοιχεία του εμπορικού χαρτοφυλακίου, ήτοι:
• υπάρχει πρόθεση για την πώληση ή την επαναγορά τους σε βραχύ χρονικό διάστημα, προκειμένου να αξιοποιηθούν βραχυχρόνιες διακυμάνσεις της αγοράς, ή
• είναι παράγωγα προϊόντα που δεν αποτελούν μέσα αντιστάθμισης. Τα παράγωγα αυτά, όπως και οι υποχρεώσεις από παράγωγα προϊόντα τα οποία αποτελούν μέσα αντιστάθμισης εμφανίζονται στις υποχρεώσεις ως παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

(ii) Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται επίσης χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις τις οποίες η Εταιρία επιλέγει, κατά την αρχική αναγνώριση, να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

β) Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος

Οι υποχρεώσεις αυτές εκτοκίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Διακοπή αναγνώρισης χρηματοοικονομικών στοιχείων υποχρεώσεων

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

Στις περιπτώσεις διακοπής αναγνώρισης, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή ενός τμήματος μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε ένα άλλο μέρος και του τιμήματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων και των μεταβιβαζόμενων εκτός μετρητών περιουσιακών στοιχείων και των αναληφθέντων υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων εμφανίζονται συμψηφιστικά στον Ισολογισμό, μόνο σε περιπτώσεις όπου η Εταιρία έχει νομικά το δικαίωμα και παράλληλα έχει την πρόθεση να προβεί σε ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού ή σε διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει από τον συμψηφισμό τους.

Η Εταιρία, σε κάθε ημερομηνία συντάξεως των οικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου για τα δάνεια και απαιτήσεις που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Υπολογισμός αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου

Η πρόβλεψη απομειώσεως για τις απαιτήσεις από δάνεια στο αναπόσβεστο κόστος βασίζεται στις αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου που σχετίζονται με την πιθανότητα αθετήσεως εντός των επόμενων δώδεκα μηνών, εκτός εάν έχει υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση περίπτωση στην οποία οι αναμενόμενες ζημίες πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζονται για όλη τη διάρκεια της ζωής του μέσου. Επίσης, εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού εμπίπτει στον ορισμό των απομειωμένων κατά την αρχική αναγνώριση χρηματοοικονομικών μέσων (Purchased or Originated Credit-Impaired - POCI), αναγνωρίζεται πρόβλεψη απομειώσεως ίση με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη συνολική διάρκεια της ζωής του.

Για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις ο υπολογισμός της αναμενόμενης ζημίας πιστωτικού κινδύνου πραγματοποιείται για όλη τη διάρκεια της ζωής τους (χωρίς να γίνεται κατάταξη σε στάδια) βάσει της απλοποιημένης προσέγγισης που προβλέπει το ΔΠΧΠ 9.

2.12. Εύλογη Αξία

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

Η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, που διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, βάσει των διαθέσιμων τιμών της αγοράς. Ως ενεργός ορίζεται η αγορά όταν τιμές οργανωμένης αγοράς είναι διαθέσιμες άμεσα και σε τακτική βάση από χρηματιστήρια, εξωτερικούς διαπραγματευτές (dealers – brokers), υπηρεσίες αποτιμήσεων ή εποπτικές αρχές, και οι τιμές αυτές αφορούν σε συνήθεις συναλλαγές μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά που πραγματοποιούνται σε τακτική βάση.

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, η Εταιρία προσδιορίζει την εύλογη αξία χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης οι οποίες είναι κατάλληλες για τις συγκεκριμένες συνθήκες, για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή δεδομένα για την αποτίμηση και οι οποίες αφενός μεν μεγιστοποιούν τη χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων τιμών αφετέρου ελαχιστοποιούν τη χρήση μη παρατηρήσιμων τιμών. Σε περιπτώσεις που δεν υπάρχουν παρατηρήσιμα στην αγορά δεδομένα, χρησιμοποιούνται στοιχεία που βασίζονται σε εσωτερικές εκτιμήσεις και παραδοχές π.χ. προσδιορισμός αναμενόμενων ταμειακών ροών, επιτοκίων προεξόφλησης, πιθανότητας προπληρωμών ή αθέτησης αντισυμβαλλομένου. Σε κάθε περίπτωση, κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία, η Εταιρία χρησιμοποιεί υποθέσεις που θα χρησιμοποιούνταν από τους συμμετέχοντες της αγοράς, θεωρώντας ότι ενεργούν με βάση το μέγιστο οικονομικό τους συμφέρον. Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων τα οποία είτε αποτιμώνται στην εύλογη αξία είτε για τα οποία γνωστοποιείται η εύλογη αξία τους κατηγοριοποιούνται, ανάλογα με την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους, ως εξής:

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

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.12 Εύλογη Αξία (συνέχεια)

Η κυριότερη κατηγορία μη χρηματοοικονομικών μέσων για την οποία προσδιορίζεται εύλογη αξία είναι τα ακίνητα.

Η διαδικασία που, κατά κανόνα, ακολουθείται κατά την αποτίμηση στην εύλογη αξία ενός ακινήτου συνοψίζεται στα ακόλουθα στάδια:

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

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

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

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

- Εμπορικά Ακίνητα: Τιμή ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), κ.λπ.
- Οικιστικά Ακίνητα: Καθαρή (αρχική) απόδοση ακινήτου, αναμενόμενη απόδοση ακινήτου βάσει εκτιμώμενης μισθωτικής αξίας (reversionary yield), καθαρό ενοίκιο ανά τ.μ. ανά έτος, ποσοστό μακροχρόνια μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), ποσοστό μη μισθωμένων χώρων/μονάδων (προς μίσθωση), εκτιμώμενη αξία μισθωμάτων ανά τ.μ., προσαύξηση ενοικίου κατ' έτος, προεξοφλητικό επιτόκιο, συντελεστής απόδοσης εξόδου, διάρκεια μισθώσεων σε ισχύ (έτη), κ.λπ.
- Γενικές Παραδοχές όπως: ηλικία κτηρίου, υπολειπόμενη ωφέλιμη διάρκεια ζωής, τ.μ. ανά κτήριο κ.α. αναφέρονται επίσης στις επιμέρους εκτιμήσεις για κάθε ακίνητο.

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

2.13. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπερ το άρτιο

Οι κοινές μετοχές και το αποθεματικό υπερ το άρτιο ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια. Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο συνιστά τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε από την Εταιρεία και την ονομαστική αξία του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.14. Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρία έχει μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή στοιχείων ενεργητικού για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Όταν το σύνολο ή μέρος της δαπάνης που θα απαιτηθεί για το διακανονισμό μίας πρόβλεψης θα καλυφθεί από τρίτο μέρος (για παράδειγμα με βάση ένα ασφαλιστικό συμβόλαιο) η αποζημίωση καταχωρείται ως ιδιαίτερη απαίτηση μόνο όταν η εν λόγω κάλυψη θεωρείται βέβαιη.

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

- πιθανές δεσμεύσεις που προκύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και των οποίων η ύπαρξη θα επιβεβαιωθεί μόνο από την πραγματοποίηση ή μη ενός ή περισσότερων αβέβαιων μελλοντικών γεγονότων, που δεν εμπίπτουν ολοκληρωτικά στον έλεγχο της Εταιρείας, ή

- παρούσες δεσμεύσεις που ανακύπτουν από γεγονότα του παρελθόντος και που δεν αναγνωρίζονται διότι:
  - δεν είναι πιθανό ότι μία εκροή πόρων που ενσωματώνει οικονομικά οφέλη θα απαιτηθεί για να διακανονισθεί η υποχρέωση, ή
  - το ποσό της δεσμεύσεως δεν μπορεί να αποτιμηθεί με επαρκή αξιοπιστία.

2.15. Ορισμός Συνδεδεμένων μερών

Σύμφωνα με το IAS 24, συνδεδεμένα μέρη για την εταιρία θεωρούνται:
1) η τελική μητρική εταιρία Alpha Bank A.E. και νομικά πρόσωπα τα οποία συνιστούν για την Τράπεζα ή τη μητρική της:
i. Θυγατρικές εταιρίες,
ii. Κοινοπραξίες,
iii. Συγγενείς εταιρίες,

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

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

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

2.16. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και άσκηση κρίσης

Οι λογιστικές κρίσεις και εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά σύμφωνα με τις περιστάσεις.

Η εταιρία κάνει εκτιμήσεις και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Ως αποτέλεσμα οι εκτιμήσεις σπανίως ισούνται με τα πραγματικά αποτελέσματα. Οι κυριότερες λογιστικές κρίσεις και παραδοχές παρουσιάζονται πιο κάτω:

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.16. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και άσκηση κρίσης (συνέχεια)

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern)
Η εταιρία για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern).
Για την εφαρμογή της εν λόγω αρχής η Εταιρία λαμβάνει υπόψη τις τρέχουσες οικονομικές εξελίξεις και προβαίνει σε εκτιμήσεις για τη διαμόρφωση, στο προσεχές μέλλον, του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται.
Οι κυριότεροι παράγοντες που δημιουργούν αβεβαιότητες σε ότι αφορά την εφαρμογή της εν λόγω αρχής σχετίζονται με το οικονομικό περιβάλλον στην Κύπρο, καθώς και με τις επιπτώσεις του κορωνοϊού (Covid-19) στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020.

Η Εταιρεία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2019, έλαβε υπόψη της και τους πιο κάτω παράγοντες:

Η κυπριακή οικονομία κατέγραψε όπως και το 2018, θετικές επιδόσεις. Η αύξηση του ΑΕΠ εκτιμάται για το 2019 στο 3,2% σε σύγκριση με 3,9% το 2018. Η ανεργία μειώθηκε περαιτέρω στο 7% συγκριτικά με 8,7% το 2018. Ο πληθωρισμός παρέμεινε στο χαμηλό 0,5%. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών, το χρέος θα ανέλθει το 2019 στο 97%. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει προβεί σε πρόωρη εξόφληση του δανεισμού που είχε λάβει από τη Ρωσία και εντός του 2020 σε πρόωρη εξόφληση του δανεισμού που είχε λάβει από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο.
Η εισαγωγή του Γενικού σχεδίου Υγείας έχει δημιουργήσει πλεονάσματα στη Γενική Κυβέρνηση λόγω των συνεισφορών στο σύστημα υγείας από 1.3.2019 σε αντίθεση με την παροχή υπηρεσιών που άρχισε την 1.6.2019.

Επίσης η Κυπριακή Δημοκρατία επεξεργάστηκε μέτρα για αντιμετώπιση των συνεπειών από την ασθένεια του Covid – 19 που είναι μεταξύ άλλων:
1) η διοχέτευση από τις τράπεζες στην αγορά δανείων συνολικής αξίας 2 δισ.
2) την προσωρινή αναστολή δύο μηνών της υποχρέωσης καταβολής φορολογικών υποχρεώσεων,
3) της οικονομικής στήριξης σε πληγείσες επιχειρήσεις καθώς και στην παροχή αποζημίωσης ειδικού σκοπού για υπαλλήλους των ανωτέρω επιχειρήσεων. Σε αυτό το πλαίσιο και με σκοπό να υποβοηθηθούν τα νοικοκυριά και οι επιχειρήσεις, η Κυπριακή Δημοκρατία με νομοθετική ρύθμιση, έχει επιβάλει υποχρεωτική αναστολή καταβολής δόσεων και τόκων σε όλα τα δάνεια που μέχρι 28.2.2020 δεν είχαν καθυστέρηση πέραν των τριάντα ημερών. Το σχέδιο θα ισχύει για την περίοδο Απριλίου – Δεκεμβρίου 2020 σε όσους ιδιώτες και επιχειρήσεις επιθυμούν να αιτηθούν τη συμμετοχή τους. Με απόφαση μέσω του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου, οι Κυπριακές Τράπεζες έχουν συμφωνήσει όπως κατά την περίοδο αναστολής σε δάνεια που εμπίπτουν στις πρόνοιες του Διατάγματος και για τα οποία θα γίνει αναστολή κατόπιν εκδήλωσης ενδιαφέροντος από μέρους του πελάτη δεν θα εφαρμοστεί ανατοκισμός στους τόκους.
Τέλος, τα κυπριακά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα θα έχουν τη δυνατότητα να αντλήσουν ρευστότητα από το ευρωσύστημα με σημαντικά ευνοϊκούς όρους.

Η εταιρία λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, καθώς και την χρηματοοικονομική της θέση, εκτιμά ότι, τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες, πληρούνται οι προϋποθέσεις για την εφαρμογή της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων.

Περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τους πιο πάνω παράγοντες που επηρεάζουν την αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αναφέρονται στις σημειώσεις 9 και 16 των οικονομικών καταστάσεων.

Υπολογισμός εύλογης αξίας για σκοπούς εξέτασης απομείωσης
Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων, εξετάζει για σκοπούς απομείωσης τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η εν λόγω άσκηση εμπεριέχει σε μεγάλο βαθμό τη χρήση εσωτερικών εκτιμήσεων για τον προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας των στοιχείων, ήτοι της υψηλότερης ανάμεσα στην εύλογη αξία μείον τα έξοδα πώλησης και στην αξία λόγω χρήσης. Η εύλογη αξία των εν λόγω ακινήτων προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διαδικασίες που περιγράφονται στη σημείωση 2.12των οικονομικών καταστάσεων.

2. Ακολουθούμενες Λογιστικές Αρχές (συνέχεια)

2.17. Συγκριτικά ποσά

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις μεταβολές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσεως.

3. Έξοδα διοίκησης

	2019	27.6.2018 - 31.12.2018
	€	€
Έξοδα συστάσεως εταιρίας	**-**	1,625
Ετήσιο τέλος	**350**	350
Έξοδα πιστοποιήσεως εγγράφων	**20**	10
Αμοιβή ελεγκτών	**2,500**	2,500
Λογιστικά δικαιώματα	**2,572**	1,710
Δικαιώματα συμβούλων	**1,250**	250
Άλλα επαγγελματικά δικαιώματα	**3,101**	3,288
Δικαιώματα γραμματέα	**678**	125
Δικαιώματα για εγγεγραμμένο γραφείο	**678**	125
Χαρτόσημα	**-**	18
Πρόστιμα	**-**	255
Μη επιστρεπτέο ΦΠΑ	**-**	1,748
Διάφορα έξοδα	**337**	739
	11,486	12,743

4. Φορος Εισοδήματος

Κατωτέρω παρατίθεται συμφωνία ονομαστικού και πραγματικού φορολογικού συντελεστή:

	2019	**2019**	27.6.2018 - 31.12.2018	27.6.2018 - 31.12.2018
	%	**€**	€	€
Ζημιά πριν τη φορολογία		**(25,931)**		(12,763)
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας	12.50%	**(3,241)**	12.50%	(1,595)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(7.37)%	**1,910**	(3.20)%	408
Φορολογική επίδραση ζημιάς χρήσεως	(5.13)%	**1,331**	(9.30)%	1,187
Χρέωση φορολογίας	-	**-**	-	-

Η Εταιρία φορολογείται για σκοπούς εταιρικού φόρου προς 12,5% στα φορολογητέα κέρδη του έτους.

Η Εταιρία δεν έχει φορολογική υποχρέωση λόγω φορολογικής ζημιάς που πραγματοποίησε κατά την τρέχουσα χρήση. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι ζημιές μεταφέρονται για περίοδο πέντε ετών και επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη. Το υπόλοιπο των φορολογικών ζημιών που είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό με μελλοντικά κέρδη ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €20,145 για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογία στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως στοιχείο ενεργητικού.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

	2019	2018
	€	€
Κόστος		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου/27 Ιουνίου	**110,000**	-
Προσθήκες	**-**	110,000
Χρέωση για απομείωση στην αξία	**(14,263)**	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**95,737**	110,000
Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**-**	-
Καθαρή λογιστική αξία		
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**95,737**	110,000

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα κατά την 31.12.2019 ανέρχεται σε €110.000 (2018: €110.000) και η ανακτήσιμη αξία σε €95.737 (2018: €110.000). Οι εύλογες αξίες των ακινήτων υπολογίζονται σύμφωνα με τις μεθόδους που αναφέρονται στη σημείωση 2.12 και κατατάσσονται από πλευράς ιεραρχίας της εύλογης αξίας στο Επίπεδο 3 αφού κάνουν χρήση στοιχείων έρευνας, υποθέσεων και δεδομένων που αναφέρονται σε ακίνητα ανάλογων χαρακτηριστικών και συνεπώς περιλαμβάνουν ένα ευρύ πεδίο μη παρατηρήσιμων στην αγορά δεδομένων.

Οι λεπτομέρειες των επενδύσεων σε ακίνητα είναι ως ακολούθως:

	2019	2018
	€	€
Είδος		
Γη	**95,737**	110,000
	95,737	110,000

6. Μετρητά και καταθέσεις

	2019	2018
	€	€
Καταθέσεις όψεως	**36,823**	19,271
	36,823	19,271

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν:

	2019	2018
	€	€
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα	**36,823**	19,271
	36,823	19,271

Η έκθεση της Εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με μετρητά και αντίστοιχα μετρητών γνωστοποιείται στη σημείωση 11 των οικονομικών καταστάσεων.

7. Μετοχικό κεφάλαιο

	2019 Αριθμός μετοχών	**2019 €**	2018 Αριθμός μετοχών	2018 €
Εγκεκριμένο				
Κοινές μετοχές του €1 η καθεμιά	**5,000**	**5,000**	5,000	5,000
		€		€
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και πληρώθηκε εξ' ολοκλήρου				
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου/27 Ιουνίου	**1,002**	**1,002**	-	-
Έκδοση μετοχών	**1**	**1**	1,002	1,002
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	**1,003**	**1,003**	1,002	1,002

Εγκεκριμένο κεφάλαιο

Σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας το μετοχικό κεφάλαιο της είναι 5.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €1 η καθεμιά.

Εκδοθέν κεφάλαιο

Κατά την ημερομηνία ίδρυσής της, η Εταιρία εξέδωσε προς τους ιδιοκτήτες 1.000 κοινές μετοχές του €1 η καθεμιά στην ονομαστική τους αξία.

Στις 7 Αυγούστου 2018, η Εταιρία εξέδωσε 1 μετοχή του €1 η οποία προσφέρθηκε προς τους ιδιοκτήτες προς €110.000 και στις 13 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρία εξέδωσε 1 επιπλέον μετοχή του €1 η οποία προσφέρθηκε προς τους ιδιοκτήτες προς €22.000.

Στις 24 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρία εξέδωσε 1 μετοχή του €1 η οποία προσφέρθηκε προς τους ιδιοκτήτες προς €30.000.

8. Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις

	2019 €	2018 €
Οφειλόμενα έξοδα	**7,420**	4,106
Άλλοι πιστωτές	**2,278**	4,928
	9,698	9,034

Η έκθεση της Εταιρίας σε κίνδυνο ρευστότητας αναφορικά με χρηματοοικονομικά μέσα γνωστοποιείται στη σημείωση 11 των οικονομικών καταστάσεων.

9. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρίας

Κυπριακή Οικονομία

Επιδόσεις

Η κυπριακή οικονομία κατέγραψε όπως και το 2018, θετικές επιδόσεις. Η αύξηση του ΑΕΠ εκτιμάται για το 2019 στο 3,2% σε σύγκριση με 3,9% το 2018. Η ανεργία μειώθηκε περαιτέρω στο 7% συγκριτικά με 8,7% το 2018. Ο πληθωρισμός παρέμεινε στο χαμηλό 0,5%. Σύμφωνα με τις προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών, το χρέος θα ανέλθει το 2019 στο 97% με προοπτική να μειωθεί μέχρι το 2022 στο 81%. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει προβεί σε πρόωρη εξόφληση του δανεισμού που είχε λάβει από τη Ρωσία και προγραμματίζει εντός του 2020 να προβεί και σε πρόωρη εξόφληση του δανεισμού που είχε λάβει από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο.

9. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρίας (συνέχεια)

Η ισχυρή επίδοση της οικονομίας οδηγείται από την ιδιωτική κατανάλωση τον τουρισμό και τις υπηρεσίες. Η ιδιωτική κατανάλωση επωφελήθηκε από την ταχεία επέκταση της απασχόλησης σε όλους τους τομείς, γεγονός που οδήγησε σε σημαντική μείωση της ανεργίας. Μεγάλη συνεισφορά στην ανάπτυξη έχει ο τουρισμός, οι υπηρεσίες και η ναυτιλία.

Η εισαγωγή του Γενικού σχεδίου Υγείας έχει δημιουργήσει πλεονάσματα στη Γενική Κυβέρνηση λόγω των συνεισφορών στο σύστημα υγείας από 1.3.2019 σε αντίθεση με την παροχή υπηρεσιών που άρχισε την 1.6.2019.

Η κυπριακή οικονομία παραμένει από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης Standard and Poors και Fitch στην επενδυτική βαθμίδα BBB- με σταθερό ορίζοντα, με αποτέλεσμα να μπορεί να κάνει ευκολότερη τη διαχείριση του δημόσιου χρέους

Η κυπριακή οικονομία αναβαθμίστηκε από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης Standard and Poors και Fitch στην επενδυτική βαθμίδα BBB- με σταθερό ορίζοντα, με αποτέλεσμα να μπορεί να κάνει ευκολότερη τη διαχείριση του δημόσιου χρέους.

Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εκδώσει στο 2019 με επιτυχία πενταετή, δεκαπενταετή και τριακονταετή ομόλογα συνολικού ύψους Ευρώ 2,75 δισεκατομμυρίων.

Τα κοιτάσματα υδρογονανθράκων που ανακαλύφθηκαν στην Αποκλειστική Οικονομική Ζώνη της Κυπριακής Δημοκρατίας αναμένεται να δώσουν επιπλέον ώθηση στις επενδύσεις στο τομέα της εκμετάλλευσης πηγών ενέργειας.

Προβλέψεις

Παρόλο που σύμφωνα με τις μακροοικονομικές και δημοσιονομικές προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών, το δημοσιονομικό ισοζύγιο κατά το 2020 προβλεπόταν να είναι πλεονασματικό και να φθάσει το 2,7%, ως ποσοστό του ΑΕΠ, ενώ το πλεόνασμα του πρωτογενούς ισοζυγίου προβλεπόταν να κυμανθεί γύρω στο 5,1% του ΑΕΠ, η εξάπλωση της επιδημίας του COVID-19 και τα εξαγγελθέντα μέτρα της κυβέρνησης προβλέπεται να επηρεάσουν αρνητικά τόσο την ανάπτυξη του ΑΕΠ, καθώς και το πλεόνασμα του πρωτογενούς ισοζυγίου. Δεν είναι ακόμη δυνατός ο ακριβής υπολογισμός του αντικτύπου που θα έχουν στην κυπριακή οικονομία και το ΑΕΠ, τόσο η εξάπλωση του ιού COVID-19, όσο και τα εξαγγελθέντα κυβερνητικά μέτρα ανάκαψης.

Με βάση τις ανανεωμένες προβλέψεις, το 2020 το δημόσιο χρέος θα αυξηθεί στα €20,4 δις και ως ποσοστό του ΑΕΠ θα αυξηθεί στο 116,8%. Η αυξητική πορεία του δημόσιου χρέους ως ποσοστό του ΑΕΠ αναμενεται να περιοριστεί στο 2020 και να κατέλθει στο 103% τέλος του 2021.

Σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο ρυθμός μεταβολής του ΑΕΠ αναμένεται να μειωθεί στο -7,7% για το έτος 2020 και ακολούθως να επανέλθει σε θετικού ρυθμούς, στο +5,3%, για το έτος 2021.

Ο πληθωρισμός αναμένεται να φθάσει στο 0,5% το 2019 ενώ για το 2020 εκτιμάται ότι θα υπάρξει μείωση στο -0,5% κυρίως λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19.

Εκτός από την επιδημία του ιού COVID-19 (κορωνοϊού), οι κίνδυνοι που δύναται να αντιμετωπίσει η κυπριακή οικονομία αφορούν το διεθνές οικονομικό περιβάλλον που είναι ακόμα ασταθές, λόγω της συνεχιζόμενης έντασης στις εμπορικές σχέσεις και τις γεωπολιτικές εξελίξεις στη γύρω περιοχήτης Ανατολικής Μεσογείου περιλαμβανομένου και του μεταναστευτικού προβλήματος. Η επιβράδυνση της παγκόσμιας ανάπτυξης, ιδιαίτερα στις οικονομίες της Ε.Ε. και ευρωζώνης και σε άλλους σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Κύπρου, που άρχισε να γίνεται εμφανής και αν συνεχιστεί περισσότερο από ότι αναμένεται θα έχει αρνητικές επιπτώσεις στις βασικές προβλέψεις για το ρυθμό ανάπτυξης. Επιπρόσθετα, η αβεβαιότητα σχετικά με τον τρόπο με το οποίο θασυνεργάζεται η Ευρωπαική Ενωση με το Ηνωμένο Βασίλειο μετά από την αποχώρηση του.

Το διεθνές περιβάλλον παρατεταμένων χαμηλών επιτοκίων έχει αντίκτυπο στην κερδοφορία τουτραπεζικού τομέα καθώς μειώνει τα καθαρά έσοδα των τραπεζών.

9. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρίας (συνέχεια)

Ελληνική Οικονομία – Περιβάλλον Λειτουργίας Μητρικής

Το 2019 διαμορφώθηκε ένα περιβάλλον υψηλής εμπιστοσύνης στις δυνατότητες της χώρας, το οποίο αποτυπώνεται αφενός στη μεγάλη βελτίωση των εγχώριων δεικτών επιχειρηματικών και καταναλωτικών προσδοκιών και αφετέρου στο θεαματικό περιορισμό του επασφαλίστρου κινδύνου επί των ομολογιακών τίτλων που έχει εκδώσει η Ελληνική Δημοκρατία. Παράλληλα, η δυναμική της οικονομικής μεγέθυνσης της χώρας ενισχύθηκε περαιτέρω, παρά την επιβράδυνση της ευρωπαϊκής οικονομίας και τη διατήρηση της δημοσιονομικής πειθαρχίας

Η ανάκαμψη της οικονομικής δραστηριότητας συνεχίστηκε το 2019, με τον ρυθμό μεγέθυνσης του πραγματικού ΑΕΠ να διαμορφώνεται σε 1,9%, στο ίδιο επίπεδο με το 2018. Το πρωτογενές πλεόνασμα σύμφωνα με τον ορισμό που υιοθετήθηκε στο πλαίσιο της ενισχυμένης εποπτείας ανήλθε σε 4,16% το 2018, υπερβαίνοντας σημαντικά το στόχο ύψους 3,5% του ΑΕΠ, κυρίως λόγω της υποεκτέλεσης των δημοσίων δαπανών για ενδιάμεση κατανάλωση και του προγράμματος δημοσίων επενδύσεων. Σύμφωνα με την φθινοπωρινή πρόβλεψη της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (EC Autumn Forecast 2019) που δημοσιεύθηκε το Νοέμβριο του 2019, το πρωτογενές πλεόνασμα αναμένεται να διαμορφωθεί στο 3,8% του ΑΕΠ το 2019, ενώ προβλέπεται ότι θα επιτευχθεί ο δημοσιονομικός στόχος του 3,5%, τόσο για το 2020, όσο και για το 2021.

Ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, διαμορφώθηκε σε 1,1% τον Δεκέμβριο του 2019. Σύμφωνα με τις φθινοπωρινές προβλέψεις τις Ευρωπαϊκής Επιτροπής ο πληθωρισμός αναμένεται να ανέλθει σε 0,6% το 2020 και 0,9% το 2021.

Το ποσοστό ανεργίας συνέχισε να βαίνει μειούμενο κατά τους πρώτους δέκα μήνες του 2019 και διαμορφώθηκε σε 16,6% τον Οκτώβριο (με βάση τα εποχικά προσαρμοσμένα στοιχεία), μειωμένο κατά 1,9 ποσοστιαίες μονάδες σε σχέση με τον Οκτώβριο του 2018

Οι συνθήκες ρευστότητας του τραπεζικού συστήματος συνέχισαν να βελτιώνονται χάρη στην εισροή καταθέσεων από τον ιδιωτικό τομέα, καθώς και στην άντληση πόρων μέσω του Ευρωσυστήματος και της διατραπεζικής αγοράς. Η εξάρτηση των ελληνικών τραπεζών για χρηματοδότηση από τον Έκτακτο Μηχανισμό Ρευστότητας της Τράπεζας της Ελλάδος (Emergency Liquidity Assistance - ELA) έχει εξαλειφθεί από το Μάρτιο του 2019.

Ως αποτελεσμα των θετικών επιδόσεων της ελληνικής οικονομίας η πιστοληπτική ικανότητα της Ελλάδας αναβαθμίστηκε τον Μάρτιο (Moody's: B1), τον Οκτώβριο του 2019 (S&P: BB-), και τον Ιανουάριο του 2020 (Fitch: BB), αλλά εξακολουθεί να παραμένει κάτω από το επίπεδο της επενδυτικής βαθμίδας (investment grade).

Η πρόοδος αναφορικά με τη διαχείριση των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων (ΜΕΔ) συνεχίστηκε το πρώτο εννεάμηνο του 2019. Τα Μη Εξυπηρετούμενα Δάνεια στο τέλος Σεπτεμβρίου του 2019 υποχώρησαν σε Ευρώ 71,2 δισ., μειωμένα κατά Ευρώ 10,6 δισ. σε σχέση με τον Δεκέμβριο του 2018 και κατά Ευρώ 36 δισ. σε σύγκριση με το Μάρτιο του 2016, οπότε και είχε σημειωθεί το υψηλότερο επίπεδο ΜΕΔ. Ο λόγος των ΜΕΔ τόσο ως προς το σύνολο των δανείων (42,1% τον Σεπτέμβριο του 2019) όσο και ως προς τις επιμέρους κατηγορίες (43% για το στεγαστικό, 49,7% για το καταναλωτικό και 40,4% για το επιχειρηματικό χαρτοφυλάκιο) παραμένει υψηλός. Η μείωση των ΜΕΔ το πρώτο εννεάμηνο του 2019 οφείλεται κυρίως σε διαγραφές και σε πωλήσεις δανείων (Ευρώ 3,1 δισ. και Ευρώ 7,1 δισ., αντιστοίχως). Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με τη στοχοθεσία που υπέβαλλαν τα ελληνικά πιστωτικά ιδρύματα στον Ενιαίο Εποπτικό Μηχανισμό (SSM) στο τέλος Μαρτίου 2019, στόχος είναι η μείωση του δείκτη ΜΕΔ ως προς το σύνολο των δανείων σε επίπεδο κάτω του 20% στο τέλος του 2021.

Προκλήσεις και αβεβαιότητες

Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια και το ιδιωτικό χρέος εξακολουθούν να αποτελούν μεγάλες προκλήσεις για τον τραπεζικό τομέα και την οικονομία εν γένει. Πρόκληση παραμένει επίσης και το υψηλό δημόσιο χρέος.

Οι ενέργειες σε Ευρωπαικό επίπεδο για αναθεώρηση του φορολογικού συστήματος στην Ευρώπη ενδέχεται να δημιουργήσουν ανισορροπίες που θα κληθεί η Κύπρος να αντιμετωπίσει.

9. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρίας (συνέχεια)

Σοβαρό κίνδυνο για την οικονομία αποτελεί η έξοδος του Ηνωμένου Βασιλείου (Η.Β) από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.) την 31.1.2020 λόγω του ότι δεν έχουν ακόμη συμφωνηθεί οι όροι της μελλοντικής συνεργασίας μεταξύ ΗΒ και ΕΕ. Αυτό αναμένεται να ολοκληρωθεί κατά τη μεταβατική περίοδο μέχρι 31.12.2020. Η επίδραση του γεγονότος αυτού δεν μπορεί να προβλεφθεί με ακρίβεια.

Τυχόν εξελίξεις στο πολιτικό επίπεδο είναι σαφές ότι θα επηρεάσουν αναλόγως και το κλίμα στην οικονομία.

Σοβαρές συνέπειες ενδεχεται να υπάρξουν από τη ραγδαία μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19).

10. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρία ελέγχεται άμεσα από την AGI-Cypre Ermis Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 100% των μετοχών της Εταιρίας, και έμμεσα από την Alpha Bank AE, η οποία αποτελεί την τελική μητρική της Εταιρίας.

Η Εταιρία διενεργεί συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στα πλαίσια των συνήθων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων τους.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συνδεδεμένα μέρη:

10.1 Αμοιβή Διοικητικών Στελεχών

Η αμοιβή των Διοικητικών Στελεχών και άλλων σημαντικών μελών της Διεύθυνσης ήταν ως εξής:

	2019	27.6.2018 - 31.12.2018
	€	€
Δικαιώματα Διοικητικών Στελεχών (Σημ. 3)	**1,250**	250
Λογιστικά δικαιώματα (Σημ. 3)	**2,572**	1,710
	3,822	1,960

	2019	27.6.2018 - 31.12.2018
	€	€
Υποχρεώσεις		
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	**1,113**	742
	1,113	742

10.2 Λοιπές συνδεδεμένες εταιρίες

	2019	2018
	€	€
Περιουσιακά στοιχεία		
Ταμεία και ταμειακά διαθέσιμα	**36,823**	19,271
	36,823	19,271

	2019	2018
	€	€
Έξοδα		
Έξοδα χρηματοδότησης	**182**	20
Έξοδα αποτίμησης	**221**	-
	403	20

11. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου
Η Εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχει. Η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρία στη διαχείριση των κινδύνων, ώστε να τους ελέγχει, εξηγείται πιο κάτω:

11.1 Πιστωτικός κίνδυνος
Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλόμενων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού κατά την ημερομηνία αναφοράς. Η Εταιρία εφαρμόζει αποτελεσματικά διαδικασίες και ελέγχους για περιορισμό του κινδύνου αυτού. Οι διαδικασίες που ακολουθούνται περιλαμβάνουν αυστηρή αξιολόγηση της αξιοπιστίας του κάθε συμβαλλόμενου οργανισμού και παρακολουθεί, σε συνεχή βάση, την χρονολογική κατάσταση του υπολοίπου.

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στον πιο κάτω πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση των καταθέσεων της Εταιρίας, με βάση την πιστοληπτική διαβάθμιση των τραπεζικών οργανισμών στους οποίους είναι οι καταθέσεις:

Κατηγορία βάσει αξιολογήσεων του Οίκου Standard & Poor's		**2019**	2018
		€	€
Alpha Bank Cyprus Ltd	B	**36,823**	19,271
		36,823	19,271

Η πιστοληπτική διαβάθμιση των καταθέσεων της Εταιρίας βασίζεται στις αξιολογήσεις που έτυχαν από τον οίκο Standard & Poor's. Στην περίπτωση εταιριών του ομίλου Alpha Bank A.E οι όποιες δεν έτυχαν ξεχωριστής αξιολόγησης από τον οίκο Standard & Poor's, αναγράφεται η πιστοληπτική διαβάθμιση της τελικής μητρικής εταιρίας Alpha Bank A.E.

11.2 Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η Εταιρία εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών όπως η διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων στοιχείων ενεργητικού με υψηλή ρευστότητα και με το να διατηρεί ένα ικανοποιητικό ποσό σε πιστωτικές διευκολύνσεις.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρίας. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία η Εταιρία μπορεί να υποχρεωθεί να πληρώσει.

31 Δεκεμβρίου 2019	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	8,252	8,252	8,252	-	-	-	-
	8,252	**8,252**	**8,252**	**-**	**-**	**-**	**-**

11. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

11.2 Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2018	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	9,034	9,034	9,034	-	-	-	-
	9,034	9,034	9,034	-	-	-	-

11.3 Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου
Η Εταιρία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της, ούτως ώστε, να διασφαλίζει ότι θα συνεχίσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και ταυτόχρονα θα έχει τη μέγιστη δυνατή απόδοση για τους μετόχους μέσω της βέλτιστης αναλογίας ιδίων κεφαλαίων και δανεισμού. Η γενική στρατηγική της Εταιρίας δεν έχει αλλάξει από την προηγούμενη χρήση.

12.Εύλογες αξίες

Οι εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων της Εταιρίας, κατά την εκτίμηση της Εταιρίας, δεν διαφέρουν ουσιωδώς από την λογιστική τους αξία.

13. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

Η Εταιρία δεν είχε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

14. Δεσμεύσεις

Η Εταιρία δεν είχε κεφαλαιουχικές ή άλλες δεσμεύσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

15. Λοιπές απαιτήσεις

	2019 €	2018 €
Επιστρεπτέος Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	**1,446**	-
	1,446	-

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός ενός έτους δε διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική.

Η έκθεση της Εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις γνωστοποιείται στη σημείωση 11 των οικονομικών καταστάσεων.

16. Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Λόγω της εμφάνισης του κορωνοϊού στην Ευρώπη κατά το πρώτο τρίμηνο του 2020, η οποία σύντομα έλαβε τα χαρακτηριστικά πανδημίας από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας, έχει επηρεαστεί η ομαλή λειτουργία της παγκόσμιας οικονομίας και κατ' επέκταση της Κυπριακής οικονομίας. Αυτό, έρχεται να προσθέσει έναν σημαντικό παράγοντα αβεβαιότητας τόσο σε ό,τι αφορά την εξέλιξη των μακροοικονομικών μεγεθών όσο και τη δυνατότητα των επιχειρήσεων να λειτουργήσουν υπό το καθεστώς των περιοριστικών μέτρων που επιβάλλονται. Οι χρηματοοικονομικές επιπτώσεις εξαρτώνται σε σημαντικό βαθμό από το χρόνο που η κρίση αυτή θα διαρκέσει και διαφοροποιούνται ανά περίπτωση καθώς κάθε τομέας της οικονομίας επηρεάζεται με διαφορετικό τρόπο. Στο πλαίσιο των προσπαθειών για τη διευκόλυνση των φυσικών προσώπων και των επιχειρήσεων που πλήττονται περισσότερο από τον κορωνοϊό και τα συνεπαγόμενα μέτρα περιορισμού του, η κυπριακή κυβέρνηση ανακοίνωσε δέσμη φορολογικών και άλλων διευκολύνσεων. Δεδομένου των ανωτέρω, ενδέχεται να υπάρξουν αρνητικές συνέπειες στην παγκόσμια και κυπριακή οικονομία οι οποίες δύναται να επηρεάσουν την Εταιρεία.

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του ρυθμού επέκτασης της έξαρσης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα.

Σε αυτό το πλαίσιο, έχει δημιουργηθεί αβεβαιότητα στην αγορά ακινήτων στην Κύπρο που δίναται να επηρεάσει τις τιμές ακινήτων. Κατά συνέπεια, ο ακριβής αντίκτυπος των επιπτώσεων της πανδημίας του κορωνοϊού COVID-19 και των εξαγγελθέντων μέτρων της κυπριακής κυβέρνησης στις τιμές ακινήτων στην Κύπρο δεν μπορεί να εκτιμηθεί με λογική ακρίβεια.

Δεδομένου ότι, η εξάπλωση της ασθένειας του κορωνοϊού και τα μέτρα που λαμβάνονται έναντι της επιδημίας δεν υφίσταντο κατά την 31.12.2019, αυτό δεν αποτελεί γεγονός που να επηρεάσει τα αποτελέσματα του 2019.

Η Εταιρεία παρακολουθεί τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με τη μετάδοση της ασθένειας του Κορωνοϊού (COVID-19) και μελετά τυχόν επιπτώσεις που θα έχει στην ποιότητα του ενεργητικού, καθώς επίσης στην υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου της.

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 4 μέχρι 6