



**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016
Της Εταιρείας
HELLAS CAPITAL LEASING Α.Ε.
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
Γ.Ε.ΜΗ. 608301000
Έδρα: Πανεπιστημίου 39
Αθήνα Τ.Κ. 10564**



**ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
2016**

Κύριοι Μέτοχοι,

Εκ μέρους όλων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, έχω την τιμή να σας υποβάλω τις Οικονομικές Καταστάσεις της HELLAS CAPITAL LEASING A.E. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ της 31ης Δεκεμβρίου 2016 που περιλαμβάνουν την περίοδο από 1.1.2016 έως 31.12.2016 και να σας εκθέσω τα πεπραγμένα της χρήσεως.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Το σύνολο του Ενεργητικού της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €150.068 χιλ. έναντι €208.061 χιλ. το προηγούμενο έτος. Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση των Απαιτήσεων από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις καθώς και στις πωλήσεις ανακτημένων ακινήτων και εξοπλισμού.

Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις

Το υπόλοιπο του λογαριασμού την 31/12/2016 ανήλθε στο ποσό των €105.577 χιλ. έναντι €145.485 χιλ. την 31/12/2015. Οι απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ως ποσοστό του συνολικού Ενεργητικού ανήλθαν το 2016 σε 70,4% από 69,9% το 2015.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €107.818 χιλ. έναντι €162.963 χιλ. το προηγούμενο έτος. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μείωση του δανεισμού. Η Καθαρή Θέση μειώθηκε σε €42.250 χιλ. το 2016 έναντι €45.098 χιλ. το προηγούμενο έτος, ως αποτέλεσμα των ζημιών της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.

Ομολογιακά και λοιπά Τραπεζικά Δάνεια

Το υπόλοιπο του λογαριασμού την 31/12/2016 ανήλθε στο ποσό των €105.700 χιλ. έναντι €159.200 χιλ. την 31/12/2015 ως αποτέλεσμα των αποπληρωμών και προπληρωμών που πραγματοποιήθηκαν κατά την διάρκεια της χρήσης.

Αποτέλεσμα εις νέον (Ζημίες)

Τα αποτελέσματα εις νέον (ζημίες) ανήλθαν σε € 205.519 χιλ το 2016 έναντι € 202.680 χιλ. (ζημίες) το 2015.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ

Έσοδα

Τα έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις ανήλθαν το 2016 σε €4.610 χιλ. έναντι €6.427 χιλ. το 2015 σημειώνοντας μείωση 28,3%.

Έξοδα

Τα έξοδα τόκων ανήλθαν το 2016 σε €4.322 χιλ. από €4.647 χιλ. το 2015.

Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν το 2016 σε €3.536 χιλ. έναντι €3.257 χιλ. το 2015.

Η αναστροφή της απομείωσης απαιτήσεων ανήλθαν το 2016 σε €5.406 χιλ. έναντι διεκπεραιωθήσας πρόβλεψης €1.310 χιλ. το 2015.

Οι ζημιές από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων ανήλθαν το 2016 σε €4.219 χιλ. έναντι κερδών €7.970 χιλ. το 2015

Οι ζημιές της χρήσης ανήλθαν σε €2.848 χιλ. το 2016 έναντι ζημιών €10.332 χιλ. το 2015.

ΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τη χρήση του 2016 και 2015, έχουν ως εξής:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Καθαρό Περιθώριο Κέρδους Τόκων	6,2%	27,7%
Ζημιές προ φόρων και προβλέψεων επί μ.ο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-3,4%	-1,0%
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις επί συνόλου Ενεργητικού	70,4%	69,9%
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις επί συνόλου δανειακών υποχρεώσεων	99,9%	91,4%

ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

Προτείνεται η μη διανομή μερίσματος.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια του 2016 συνέχισε να μειώνει το υπόλοιπο του χαρτοφυλακίου των χρηματοδοτικών μισθώσεων εφαρμόζοντας βέλτιστες πρακτικές διαχείρισης κινδύνων βάσει των αναγκών της.

Επιπροσθέτως, δραστηριοποιούμενη σε ένα αμφίβολο οικονομικό περιβάλλον, το οποίο επιβαρύνθηκε περαιτέρω με την εισαγωγή των κεφαλαιακών περιορισμών (capital controls) τον Ιούλιο του 2015, πέτυχε την διατήρηση σε ελεγχόμενο επίπεδο του ύψους των χρηματοδοτικών μισθώσεων σε καθυστέρηση μέσω της αποτελεσματικότερης διαχείρισης του συγκεκριμένου μέρους του χαρτοφυλακίου της.

Η εταιρεία εμφανίζει κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 Δείκτη Κεφαλαιακής Επάρκειας ύψους 27,3% ο οποίος υπερβαίνει σημαντικά το όριο που η ρυθμιστική αρχή έχει θέσει.

Αναφορικά με τις πληροφορίες που αναφέρονται στα άρθρα 43α και 107 του ΚΝ 2190/1920 σχετικά με:

- τους στόχους και τις πολιτικές της Εταιρείας, όσον αφορά τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων,
- την έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής τιμών, στον πιστωτικό κίνδυνο, και στον κίνδυνο ρευστότητας, καθώς επίσης και,
- κάθε σημαντικό γεγονός που συνέβη από τη λήξη της χρήσης μέχρι την υποβολή της παρούσας Έκθεσης.

παρέχεται αναλυτική πληροφόρηση στις σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η δημοσιονομική πολιτική της χώρας συνέχισε να είναι περιοριστική και το 2016, οδηγώντας στην εξασφάλιση υψηλού πρωτογενούς πλεονάσματος, στο 3,9% του ΑΕΠ.

Η ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του Τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής τον Οκτώβριο του 2016, αν και με καθυστέρηση ενός έτους από τον αρχικό προγραμματισμό, έδωσε μία ανακούφιση ρευστότητας στην οικονομία. Οι καθυστερήσεις ωστόσο συνεχίστηκαν και η δεύτερη αξιολόγηση δεν είχε ακόμη ολοκληρωθεί έως την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων. Ο προϋπολογισμός του 2017, ακόμη πιο περιοριστικός, δε φαίνεται προς στιγμήν να επιτυγχάνεται, τουλάχιστον ως προς το σκέλος της αύξησης των εσόδων, με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία του πρώτου τριμήνου, παρά τις αυξήσεις των φορολογικών συντελεστών τον Ιούνιο του 2016.

Στα πλαίσια του προγράμματος του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ΕΜΣ), η ελληνική κυβέρνηση έχει δεσμευτεί να νομοθετήσει ώστε να διασφαλίσει ότι οι στόχοι για το πρωτογενές πλεόνασμα θα επιτευχθούν κατά τη διάρκεια του προγράμματος, ενώ ταυτόχρονα παραμένει δεσμευμένη σε διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που αφορούν τόσο την αγορά εργασίας, όσο και την ενεργειακή αγορά.

Η οικονομική αυτή κατάσταση παραμένει βασικός παράγοντας κινδύνου για την Εταιρεία και τυχόν αρνητικές εξελίξεις και η αβεβαιότητα στον τομέα αυτό είναι πιθανό να έχουν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας, στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της, στη χρηματοοικονομική της κατάσταση και στις προοπτικές της.

Συγκεκριμένα, τυχόν αρνητικές εξελίξεις ενδέχεται να έχουν αρνητική επίδραση στην ποιότητα του χαρτοφυλακίου χρηματοδοτικών μισθώσεων της Εταιρείας καθώς και στην αξία των ανακτηθέντων ακινήτων της.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητές της Εταιρείας

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2017

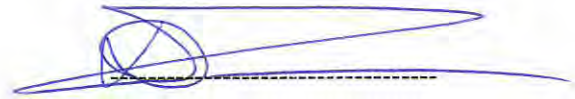
Το 2017 αναμένεται να είναι ακόμη μια δύσκολη χρονιά για το σύνολο του χρηματοπιστωτικού κλάδου. Παρότι η οικονομία αναμένεται να επανέλθει σε ρυθμούς ανάκαμψης, οι αρνητικές συνέπειες από την κρίση δημόσιου χρέους και οι κεφαλαιακοί περιορισμοί (capital controls) αναμένεται να συνεχιστούν. Η Εταιρεία αναμένει ότι η Ελληνική Οικονομία και κατά συνέπεια οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στη χώρα, θα συνεχίσουν να αντιμετωπίζουν σοβαρές δυσχέρειες λόγω κυρίως της έλλειψης ρευστότητας στην αγορά.

Κυριότερος στόχος της Εταιρείας παραμένει η προσεκτική διαχείριση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου χρηματοδοτικών μισθώσεων, προκειμένου όχι μόνο να αποφευχθεί πιθανή μεγέθυνση των απαιτήσεων σε καθυστέρηση αλλά να επιτευχθεί η μείωσή τους μέσω της ενίσχυσης των προσπαθειών είσπραξης, ρύθμισης και αναδιάρθρωσης των μη εξυπηρετούμενων απαιτήσεων, όσο και μέσω των προσπαθειών για εκποίηση των ανακτηθέντων παγίων.

Τέλος, η Εταιρεία, συνεχίζει να ερευνά πιθανές ευκαιρίες για εξαγορά νέων χαρτοφυλακίων leasing και παρακολουθεί τις εξελίξεις σχετικά με την τροποποίηση του νόμου 4354/2015 περί σκοπού διαχείρισης, απόκτησης, μεταβίβασης, αναδιάρθρωσης και αναχρηματοδότησης απαιτήσεων από μη εξυπηρετούμενα δάνεια και πιστώσεις, ώστε να επεκτείνει τις δραστηριότητες και σε αυτό τον χώρο, αν και εφόσον αυτό καταστεί εφικτό.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2017

Ο Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος του
Διοικητικού Συμβουλίου



Δημήτριος Ζουμπρούλης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	ΣΗΜ.	1/1 - 31/12/2016	1/1 - 31/12/2015
Τόκοι έσοδα	7	4.610	6.427
Τόκοι έξοδα	18	(4.322)	(4.647)
Καθαρά έσοδα τόκων		288	1.780
Λοιπά έσοδα	8	4.289	6.252
Λοιπά έξοδα	9	(5.258)	(7.466)
Λειτουργικά έξοδα	10	(3.536)	(3.257)
Ζημίες προ φόρων και προβλέψεων		(4.217)	(2.691)
Αναστροφή/(πρόβλεψη) απομείωσης απαιτήσεων	12	5.406	(1.310)
Ζημίες από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	13,14	(2.636)	(3.276)
Ζημίες από προεξόφληση/πώληση ακινήτων		(1.583)	(4.694)
Ζημίες προ φόρων		(3.030)	(11.971)
Φόρος εισοδήματος	17	191	1.675
Ζημίες μετά από φόρους		(2.839)	(10.296)
Αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες) καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	19	(9)	(36)
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους		(2.848)	(10.332)

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΣΗΜ.	31/12/2016	31/12/2015
Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	11	3.728	14.981
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	12	105.576	145.485
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	13	7.744	7.306
Επενδυτικά Ακίνητα	14	32.879	40.245
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	15	141	44
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		150.068	208.061
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	1.993	1.389
Υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος	17	0	2.278
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	18	105.700	159.200
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	125	96
Σύνολο Υποχρεώσεων		107.818	162.963
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	20	27.362	27.362
Διαφορά υπέρ το άρτιο	20	216.626	216.626
Αποθεματικά	21	3.781	3.790
Ζημιές εις νέον		(205.519)	(202.680)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		42.250	45.098
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ & ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		150.068	208.061

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό ΔΑΠ 19	Ζημιές εις Νέο	Σύνολο
Καθαρή θέση την 1η Ιανουαρίου 2015	27.362	216.626	3.826	-	(192.384)	55.430
Αναλογιστικές ζημιές καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	-	-	-	(36)	-	(36)
Ζημιές χρήσης 2015	-	-	-	-	(10.296)	(10.296)
Καθαρή θέση την 31η Δεκεμβρίου 2015	27.362	216.626	3.826	(36)	(202.680)	45.098
Αναλογιστικές ζημιές καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	-	-	-	(9)	-	(9)
Ζημιές χρήσης 2016	-	-	-	-	(2.839)	(2.839)
Καθαρή θέση την 31η Δεκεμβρίου 2016	27.362	216.626	3.826	(45)	(205.519)	42.250

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	ΣΗΜ	1/1/ - 31/12/2016	1/1/ - 31/12/2015
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Αποτελέσματα προ φόρων		(3.030)	(11.971)
Πλέον / μείον προσαρμογές γιά:			
Αναστροφή/(πρόβλεψη) απομείωσης απαιτήσεων	12	(5.406)	1.310
Λοιπές προβλέψεις			470
Ζημίες από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	13,14	2.636	3.276
Ζημίες από προεξόφληση/πώληση ακινήτων		1.583	4.694
Τόκους έξοδα περιόδου	18	4.322	4.647
Αποσβέσεις	15	43	33
Προβλέψεις για παροχές προσωπικού	19	20	10
Μερικό σύνολο		168	2.469
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		40.206	22.515
Μείωση / (αύξηση) λοιπών απαιτήσεων		(438)	(1.695)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλύν τραπεζών)		104	(363)
Πληρωμή φόρου εισοδήματος		(1.587)	(162)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(4.322)	(4.409)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		34.131	18.355
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά πάγιων περιουσιακών στοιχείων	15	(140)	(61)
Πωλήσεις ακινήτων και εξοπλισμού		8.256	11.009
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		8.116	10.948
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εξοφλήσεις δανείων		(53.500)	(20.800)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(53.500)	(20.800)
Καθαρή αύξηση (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		(11.253)	8.503
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		14.981	6.478
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		3.728	14.981

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

Η Hellas Capital Leasing A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Ελλάδα το 1989 σύμφωνα με τον Νόμο 1665/1986. Το 1990 η Εμπορική Τράπεζα απέκτησε το 50% των μετοχών της και το 1993 αγόρασε το υπόλοιπο των εκδοθεισών μετοχών. Το 2006 η Credit Agricole S.A. απέκτησε την πλειοψηφία των μετοχών της Εμπορικής Τράπεζας, με συνέπεια η Εταιρεία να ελέγχεται από την Credit Agricole S.A. Τον Οκτώβριο του 2008 η Credit Agricole Leasing SA, θυγατρική της Credit Agricole SA, εξαγόρασε το 20% των μετοχών της Εταιρείας. Τον Δεκέμβριο του 2009 η Credit Agricole Leasing SA απέκτησε και το υπόλοιπο 80% των μετοχών.

Σε συνέχεια της μεταβίβασης του συνόλου των μετοχών της Εμπορικής Τράπεζας την 1 Φεβρουαρίου 2013 στην Alpha Bank A.E. από την Crédit Agricole S.A., η επωνυμία της Εταιρείας άλλαξε την 8η Μαρτίου 2013 από «Εμπορική Leasing A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων (διακριτικός τίτλος: «Εμπορική Leasing») σε «Credit Agricole Leasing Hellas A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων» (διακριτικός τίτλος: «Credit Agricole Leasing»).

Με την από 30 Οκτωβρίου 2014 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας μεταβιβάστηκε το σύνολο των μετοχών της «Credit Agricole Leasing Hellas A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων» στην εταιρεία Madison Point Investment S.à r.l., εταιρεία περιορισμένης ευθύνης ιδρυθείσα και οργανωθείσα σύμφωνα με τους νόμους του Λουξεμβούργου, με αριθμό μητρώου/καταχώρισης: B 187920, η οποία εδρεύει στο Λουξεμβούργο, 4, rue Lou Hemmer, L-1748 Findel, Grand Duchy.

Επίσης, σε συνέχεια της μεταβίβασης του συνόλου των μετοχών της «Credit Agricole Leasing Hellas A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων» σε νέους μετόχους, η επωνυμία της Εταιρείας άλλαξε την 7η Οκτωβρίου 2014 από «Credit Agricole Leasing Hellas A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων» σε «Hellas Capital Leasing A.E. Χρηματοδοτικών Μισθώσεων», ενώ δημοσιεύτηκε σε ανακοίνωση του ΓΕΜΗ την 6η Απριλίου 2015.

Η Εταιρεία εδρεύει στην Αθήνα, οδός Πανεπιστημίου 39. Αποκλειστικός σκοπός της Εταιρείας είναι η χρηματοδότηση νομικών προσώπων με την μορφή της χρηματοδοτικής μίσθωσης εξοπλισμού, ακινήτων, μηχανημάτων, οχημάτων κλπ.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο που έλαβε χώρα την 25 Μαΐου 2017. Οι οικονομικές καταστάσεις υπόκεινται στην έγκριση των Μετόχων της Εταιρείας κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση.

2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

2.1 Πλαίσιο καταρτίσεως

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("ΔΠΧΑ") που υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση ("Ε.Ε.") και τα πρότυπα και τις διερμηνείες που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, εφαρμόζοντας της αρχή του ιστορικού κόστους για όλα τα κονδύλια, εκτός των χρηματοοικονομικών μέσων και των επενδύσεων σε ακίνητα, τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Οι παρακάτω λογιστικές αρχές και πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2016 και 2015. Δεν υπάρχουν πρότυπα που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί από την διοίκηση την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και την καταχώρηση εσόδων και εξόδων της υπό εξέταση χρήσης. Κατά συνέπεια, τα πραγματικά αποτελέσματα πιθανόν να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές, παρά το γεγονός ότι αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και

εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 5.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Η δημοσιονομική πολιτική της χώρας συνέχισε να είναι περιοριστική και το 2016, οδηγώντας στην εξασφάλιση υψηλού πρωτογενούς πλεονάσματος, στο 3,9% του ΑΕΠ.

Η ολοκλήρωση της πρώτης αξιολόγησης του Τρίτου Προγράμματος Δημοσιονομικής Προσαρμογής τον Οκτώβριο του 2016, αν και με καθυστέρηση ενός έτους από τον αρχικό προγραμματισμό, έδωσε μία ανακούφιση ρευστότητας στην οικονομία. Οι καθυστερήσεις ωστόσο συνεχίστηκαν και η δεύτερη αξιολόγηση δεν είχε ακόμη ολοκληρωθεί τον Απρίλιο του 2017. Ο προϋπολογισμός του 2017, ακόμη πιο περιοριστικός, δε φαίνεται προς στιγμήν να επιτυγχάνεται, τουλάχιστον ως προς το σκέλος της αύξησης των εσόδων, με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία του πρώτου τριμήνου, παρά τις αυξήσεις των φορολογικών συντελεστών τον Ιούνιο του 2016.

Στα πλαίσια του προγράμματος του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας (ΕΜΣ), η ελληνική κυβέρνηση έχει δεσμευτεί να νομοθετήσει ώστε να διασφαλίσει ότι οι στόχοι για το πρωτογενές πλεόνασμα θα επιτευχθούν κατά τη διάρκεια του προγράμματος, ενώ ταυτόχρονα παραμένει δεσμευμένη σε διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις που αφορούν τόσο την αγορά εργασίας, όσο και την ενεργειακή αγορά.

Η οικονομική αυτή κατάσταση παραμένει βασικός παράγοντας κινδύνου για την Εταιρεία και τυχόν αρνητικές εξελίξεις και η αβεβαιότητα στον τομέα αυτό είναι πιθανό να έχουν επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας, στα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της, στη χρηματοοικονομική της κατάσταση και στις προοπτικές της.

Συγκεκριμένα, τυχόν αρνητικές εξελίξεις ενδέχεται να έχουν αρνητική επίδραση στην ποιότητα του χαρτοφυλακίου χρηματοδοτικών μισθώσεων της Εταιρείας καθώς και στην αξία των ανακτηθέντων ακινήτων της.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές μελλοντικές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητές της Εταιρείας

2.2 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Το λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσιάσεως των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας είναι το ευρώ. Συναλλαγές σε άλλα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με τις συναλλαγματικές ισοτιμίες οι οποίες ίσχυαν κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Τα νομισματικά στοιχεία του ισολογισμού σε άλλα νομίσματα έχουν αποτιμηθεί βάσει της ισχύουσας ισοτιμίας κατά την ημερομηνία συντάξεως του ισολογισμού. Τα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις αποτιμήσεις αυτές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

2.3 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία περιλαμβάνουν: εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων, μεταφορικά μέσα, επίπλα και λοιπό εξοπλισμό. Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει επίσης οποιαδήποτε μεταφορά από την καθαρή θέση κερδών/ζημιών από αντισταθμίσεις ταμειακών ροών για αγορές ενσώματων παγίων σε ξένο νόμισμα.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην

Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του μέρους του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται.

Τα κόστη επισκευών και συντηρήσεων καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους. Η μέση ωφέλιμη ζωή του εξοπλισμού είναι πέντε έτη, ενώ των ηλεκτρονικών υπολογιστών είναι τρία έτη.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων επανεξετάζονται και αναπροσαρμόζονται αν κριθεί απαραίτητο στο τέλος κάθε χρήσεως.

Η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (σημείωση 2.5).

Τα κέρδη ή οι ζημιές κατά την πώληση προκύπτουν από τη διαφορά μεταξύ των της τιμής πώλησης και της λογιστικής αξίας και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.4 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» αφορούν δαπάνες κτήσης λογισμικού.

Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται. Άμεσα σχετιζόμενα κόστη τα οποία κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του λογισμικού περιλαμβάνουν αμοιβές προσωπικού για την ανάπτυξη του λογισμικού και αναλογία γενικών εξόδων.

2.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία με αόριστη διάρκεια ζωής ή τα ενσώματα ή άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση. Τα ενσώματα και τα άυλα περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται, ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη.

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

2.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Στη κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, οι λοιπές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και τέλος τα ομολογιακά δάνεια της Εταιρείας.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα παρουσιάζονται ως απαιτήσεις, υποχρεώσεις ή στοιχεία της καθαρής θέσης, βάσει της ουσίας και του περιεχομένου των σχετικών συμβάσεων από τις οποίες απορρέουν. Τόκοι, μερίσματα, κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά προϊόντα που χαρακτηρίζονται ως απαιτήσεις ή υποχρεώσεις, λογιστικοποιούνται ως έσοδα ή έξοδα αντίστοιχα. Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους λογιστικοποιείται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της στις παρακάτω τέσσερις κατηγορίες. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση των στοιχείων αυτών και επανεξετάζει την ταξινόμησή τους σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης οικονομικών καταστάσεων.

- (α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους, με καταγραφή των μεταβολών τους στα αποτελέσματα χρήσης (financial assets at fair value through profit or loss)

Η κατηγορία αυτή έχει δύο υποκατηγορίες: χρεόγραφα εμπορικού χαρτοφυλακίου (συμπεριλαμβάνονται και τα παράγωγα) και λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αποτιμώμενα σε εύλογες αξίες.

Τα στοιχεία αυτής της κατηγορίας αφορούν κυρίως περιουσιακά στοιχεία τα οποία έχουν αποκτηθεί από την Εταιρεία με σκοπό την εκποίησή τους σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα και αυτά τα οποία ταξινομήθηκαν από τη Διοίκηση σε αυτή την κατηγορία κατά την απόκτησή τους. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία, εκτός εάν προσδιορίζονται ως αντισταθμίσεις.

Η Εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και 2015 δεν διέθετε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους, με καταγραφή των μεταβολών τους στα αποτελέσματα χρήσης.

- (β) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιοριζόμενες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση της Διοίκησης για πώληση αυτών.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα δάνεια και απαιτήσεις επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον προβλέψεις για απομείωση. Ζημιές από απομείωση δανείων και απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις «Ζημιές απομειώσεως απαιτήσεων».

- (γ) Χαρτοφυλάκιο διακρατούμενο ως την λήξη (held to maturity)

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη και τα οποία η Εταιρεία έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να διακρατήσει ως την λήξη τους.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και 2015 η Εταιρεία δεν διέθετε χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού διακρατούμενο ως την λήξη.

- (δ) Χαρτοφυλάκιο διαθέσιμο προς πώληση (available for sale)

Τα χρεόγραφα του χαρτοφυλακίου αυτού δεν έχουν προκαθορισμένο χρονικό ορίζοντα διακράτησης και μπορούν να ρευστοποιηθούν ανά πάσα στιγμή, ανάλογα με τις ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας, τις μεταβολές των επιτοκίων, των συναλλαγματικών ισοτιμιών ή των τιμών.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και 2015 το χαρτοφυλάκιο των χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού ως χαρτοφυλάκιο διαθέσιμων προς πώληση μετά από προβλέψεις, ήταν μηδενικό.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις, καθώς και τα διακρατούμενα έως την λήξη χρεόγραφα αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος κτήσης βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (effective interest rate) μείον τις συσσωρευμένες απομειώσεις αξίας. Τα στοιχεία των κατηγοριών αυτών εξετάζονται για απομείωση αξίας και στην περίπτωση που η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένες με το πραγματικό επιτόκιο, υπολείπεται της λογιστικής, η προκύπτουσα απομείωση βαρύνει τα αποτελέσματα περιόδου αναφοράς.

2.7 Μισθώσεις

α) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις

Όταν οι κίνδυνοι και τα οφέλη περιουσιακών στοιχείων που εκμισθώνονται, μεταφέρονται στον μισθωτή στο τέλος της μίσθωσης, τότε τα περιουσιακά στοιχεία αυτά απεικονίζονται ως απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Στις οικονομικές καταστάσεις απεικονίζεται η καθαρή επένδυση στη μίσθωση η οποία αποτελείται από την ακαθάριστη επένδυση στη μίσθωση προεξοφλούμενη με το επιτόκιο της μίσθωσης.

Η διαφορά μεταξύ της ακαθάριστης επένδυσης στην μίσθωση και της καθαρής επένδυσης αποτελεί τους αναμενόμενους μελλοντικούς τόκους-έσοδο. Το έσοδο από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται κατά την διάρκεια της μίσθωσης χρησιμοποιώντας την μέθοδο της καθαρής επένδυσης, η οποία αντικατοπτρίζει ένα σταθερό, περιοδικό ποσοστό απόδοσης.

Οι Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις παρουσιάζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης αφού αφαιρεθούν οι προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων.

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για την απομείωση απαιτήσεων εάν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι δεν θα εισπραχθεί το σύνολο των απαιτήσεων της σύμφωνα με τους όρους αποπληρωμής των συμβάσεων. Η πιθανή πρόβλεψη για απομείωση εξετάζεται κατηγοριοποιώντας τις απαιτήσεις σε ομάδες με όμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου.

Για τις απαιτήσεις που κατατάσσονται στην κατηγορία ικανοποιητικής διαβάθμισης, η Εταιρεία εξετάζει σε συλλογική βάση την πιθανή πρόβλεψη για την απομείωσή τους. Κατά την αξιολόγησή τους λαμβάνονται υπόψη το ύψος των υπό παρακολούθηση ή πιθανών επισφαλών απαιτήσεων, η χρονική διάρκεια για την οποία τα μισθώματα βρίσκονται σε καθυστέρηση, η εισπραξιμότητά τους από την στιγμή που οι απαιτήσεις θα χαρακτηριστούν ως επισφαλείς, οι οικονομικές συγκυρίες της αγοράς και η εμπειρία του παρελθόντος σχετικά με το ύψος των αναμενόμενων ζημιών.

Για τις απαιτήσεις που δεν κατατάσσονται στην κατηγορία ικανοποιητικής διαβάθμισης, η Εταιρεία εξετάζει σε ατομική βάση την οικονομική βιωσιμότητα και το υπολειπόμενο κεφάλαιο του πελάτη. Το ύψος της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, συμπεριλαμβανομένων των όποιων εξασφαλίσεων και καλυμμάτων, προεξοφλημένων με βάση το πραγματικό επιτόκιο της σύμβασης.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο, το ύψος της ζημιάς απομείωσης μειωθεί, και η μείωση σχετίζεται εξ αντικειμένου με γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, ή όταν η φερεγγυότητα του πελάτη έχει βελτιωθεί σε τέτοιο βαθμό που να θεωρείται εφικτή η έγκαιρη είσπραξη όλου ή μέρους του κεφαλαίου και των τόκων με βάση τους όρους της σύμβασης, η ζημιά απομείωσης αναστρέφεται με την προσαρμογή της σχετικής πρόβλεψης απομείωσης.

Η Εταιρεία εξετάζει κατά περίπτωση τα πιθανά οφέλη από ρυθμίσεις οφειλών, και κατά περίπτωση αποφασίζει για τυχόν τέτοιες ενέργειες. Οι σχετικές ρυθμίσεις αφορούν συνήθως σε επιμήκυνση της διάρκειας της μίσθωσης και επικαιροποίηση των επιτοκίων σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Σε κάθε περίπτωση, ρυθμίσεις γίνονται σε πολύ περιορισμένο αριθμό πελατών.

Όταν μία απαίτηση κρίνεται ανεπίδεκτη εισπράξεως διαγράφεται έναντι της σχηματισθείσας πρόβλεψης. Εισπράξεις από απαιτήσεις που διαγράφηκαν, πιστώνονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Λειτουργικές Μισθώσεις

Τα περιουσιακά στοιχεία που εκμισθώνονται στα πλαίσια συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, αφορούν κυρίως ανακτηθέντα ακίνητα μετά από καταγγελία συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης τα οποία απεικονίζονται στον Ισολογισμό στο λογαριασμό «Επενδυτικά Ακίνητα».

Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται στον μισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στο λογαριασμό της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος «Λοιπά Έσοδα».

β) Η Εταιρεία ως μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις

Μισθώσεις παγίων, για τις οποίες ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας παραμένουν στον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται από την Εταιρεία για λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, σύμφωνα με τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.8 Επενδυτικά ακίνητα

Ως επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται τα ακίνητα που σχετίζονται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες καταγγέλθηκαν και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία αποβολής των μισθωτών από αυτά, τα οποία κατέχονται για αποδόσεις ενοικίων και/ή κεφαλαιουχικές ανατιμήσεις, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία κτήσης τους προσαυξημένη με τα έξοδα που σχετίζονται με τη συναλλαγή για την απόκτηση τους.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησης τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται ετησίως στην εύλογη αξία τους, όπως αυτή προσδιορίζεται από ανεξάρτητους, πιστοποιημένους, εξωτερικούς εκτιμητές με την εφαρμογή μεθόδου αποτίμησης η οποία είναι αποδεκτή από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Αποτίμησης (I.V.S.C.) σε συνδυασμό με εγγυήσεις που η Εταιρεία τυχόν έχει λάβει όσον αφορά την ελάχιστη / μέγιστη αξία μελλοντικής μεταβίβασης του ακινήτου.

Έξοδα συντηρήσεων και επισκευών των επενδύσεων σε ακίνητα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από τη μεταβολή της εύλογης αξίας, συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της περιόδου στην οποία προκύπτουν, στο κονδύλι «Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων».

Μεταφορές μεταξύ των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων και των επενδύσεων σε ακίνητα μπορεί να πραγματοποιηθούν όταν υπάρχει αλλαγή στο σκοπό της χρήσης των στοιχείων αυτών. Επιπρόσθετα, οι «επενδύσεις σε ακίνητα» μπορεί να μεταφερθούν στη κατηγορία «Αποθέματα» στη περίπτωση όπου παύουν να πληρούνται τα κριτήρια κατηγοριοποίησης των ακινήτων ως επενδυτικών.

2.9 Αποθέματα

Ως αποθέματα καταχωρούνται τα ακίνητα που σχετίζονται με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες καταγγέλθηκαν και έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία αποβολής των μισθωτών από αυτά, των οποίων η αξία αναμένεται να ανακτηθεί μέσω πώλησης.

Τα εν λόγω αποκτηθέντα πάγια στοιχεία κατέχονται προσωρινά με σκοπό την μεταγενέστερη πώληση τους και αναγνωρίζονται στο χαμηλότερο ποσό μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας, η οποία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, στα συνήθη πλαίσια των εργασιών, μειωμένη με τα απαραίτητα κόστη για την πραγματοποίηση της πώλησης. Τα αποθέματα περιλαμβάνονται στα «Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού».

Στις περιπτώσεις που η Εταιρεία, στα πλαίσια της λειτουργίας της, κάνει χρήση των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων, αυτά μπορεί να μεταφερθούν στα ενσώματα περιουσιακά ακίνητα ή στα Επενδυτικά Ακίνητα, ανάλογα με την χρήση.

Τα κέρδη ή ζημιές από την πώληση περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Τα αποθέματα υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία τους. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στο κονδύλι «Κέρδη/(ζημιές) από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων» όταν προκύπτουν.

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η Εταιρεία θεωρεί, για σκοπούς ταμειακών ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες και τις υψηλής ρευστότητας επενδύσεις με αρχική λήξη μικρότερη των 3 μηνών, ως ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα.

2.11 Ομολογιακά και λοιπά δάνεια

Τα ομολογιακά και λοιπά δάνεια της Εταιρείας καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, η οποία είναι το καθαρό προϊόν της έκδοσης μετά την αφαίρεση των σχετικών και άμεσα σχετιζόμενων με την έκδοση εξόδων. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος τους (amortised cost) βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (effective interest rate). Τυχόν διαφορά μεταξύ του

εισπραχθέντος ποσού και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού, βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

2.12 Συμψηφισμός κονδυλίων χρηματοοικονομικών μέσων (off setting)

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό μόνο όταν:

- (α) υπάρχει τέτοιο δικαίωμα συμψηφισμού των υπολοίπων βάσει της σχετικής σύμβασης, και
- (β) υπάρχει πρόθεση της τακτοποίησης σε καθαρή βάση ή της ταυτόχρονης τακτοποίησης της απαίτησης και της υποχρέωσης.

2.13 Παροχές προς το προσωπικό

Συνταξιοδοτικές παροχές (προγράμματα καθορισμένων εισφορών)

Η Εταιρεία συμμετέχει σε προγράμματα συνταξιοδότησης καθορισμένων εισφορών σύμφωνα με τα οποία καταβάλλει εισφορές σε δημόσια συνταξιοδοτικά και ασφαλιστικά ταμεία. Μετά την καταβολή των εισφορών, η Εταιρεία δεν έχει περαιτέρω υποχρεώσεις πληρωμής. Οι τακτικές εισφορές λογίζονται ως καθαρές περιοδικές δαπάνες κατά το έτος οφειλής τους και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού.

Αποζημιώσεις αποχώρησης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (προγράμματα καθορισμένων παροχών)

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, όταν οι υπάλληλοι παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης, δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωσης η οποία υπολογίζεται με βάση τα χρόνια υπηρεσίας τους και τις απολαβές τους κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης.

Οι υποχρεώσεις που αφορούν προγράμματα αποχώρησης καθορισμένων παροχών, περιλαμβανομένων και των μη χρηματοδοτούμενων παροχών τερματισμού της απασχόλησης, λογίζονται στην παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή την ημερομηνία του ισολογισμού μείον την εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού του προγράμματος (εφόσον πρόκειται για χρηματοδοτούμενο πρόγραμμα). Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται κατά έτος από ανεξάρτητους αναλογιστές χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή προσδιορίζεται από τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμιακές εκροές χρησιμοποιώντας τα επιτόκια που θα ίσχυαν για υψηλής αξιοπιστίας εταιρικά ομόλογα ή κρατικούς τίτλους, οι ημερομηνίες λήξης των οποίων προσεγγίζουν τα χρονικά όρια της σχετικής υποχρέωσης.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προέρχονται από εμπειρικές προσαρμογές, τροποποιήσεις αναλογιστικών παραδοχών και αναθεωρήσεις συνταξιοδοτικών προγραμμάτων, αναγνωρίζονται απευθείας στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την χρονική περίοδο που αυτά πραγματοποιούνται. Η ανακύκλωση των εν λόγω κερδών / ζημιών στα αποτελέσματα δεν είναι δυνατή.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις παροχές σε εργαζομένους.

2.14 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Η διανομή μερισμάτων κοινών μετοχών αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, όταν εγκριθεί από τους μετόχους της Εταιρείας. Τυχόν προμερίσματα αναγνωρίζονται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθούν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

2.15 Φόροι

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στην καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού. Η Διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις στις φορολογικές δηλώσεις σχετικά με καταστάσεις όπου η φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνεία και σχηματίζει προβλέψεις, όπου είναι απαραίτητο, σε σχέση με τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δε λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημιά. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για τη χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νόμιμα εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφίζονται οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή είτε στην ίδια επιχείρηση που είναι υπόχρεη φόρου είτε σε διαφορετικές επιχειρήσεις που είναι υπόχρεες φόρου, όταν υπάρχει η πρόθεση να τακτοποιηθούν τα υπόλοιπα σε καθαρή βάση.

2.16 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες υποχρεώσεις, νομικά ή με άλλο τρόπο τεκμηριωμένες, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων και είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών πόρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία.

Η Εταιρεία επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσεως και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας ως επιτόκιο προεξόφλησης ένα προ-φόρου επιτόκιο που αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και τους συναφείς με την υποχρέωση κινδύνους. Η αύξηση της πρόβλεψης λόγω της παρόδου του χρόνου καταχωρείται σαν έξοδο από τόκους.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκρών πόρων είναι ελάχιστη, οπότε δεν ανακοινώνονται. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.17 Αναγνώριση Εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισρεύσει στην Εταιρεία και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί.

Έσοδα / έξοδα τόκων

Έσοδα και έξοδα τόκων αφορούν όλα τα τοκοφόρα στοιχεία του Ισολογισμού και αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση, χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο, δηλαδή το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις αναμενόμενες μελλοντικές εισπράξεις ή πληρωμές κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής ενός χρηματοπιστωτικού μέσου, ή μέχρι την επόμενη ημερομηνία αναπροσαρμογής του επιτοκίου του, ώστε η αξία προεξόφλησης να ισούται με τη λογιστική του αξία, συμπεριλαμβανομένων και τυχόν εσόδων/εξόδων συναλλαγών, που έχουν εισπραχθεί/πληρωθεί.

Τα έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις υπολογίζονται με βάση το πραγματικό επιτόκιο της μίσθωσης, το οποίο εφαρμόζεται επί του εκάστοτε ανεξόφλητου κεφαλαίου.

Λοιπά Έσοδα

Τα λοιπά έσοδα αφορούν κατά κύριο λόγο ενοίκια από ανακτηθέντα ακίνητα, τα οποία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

2.18 Αναπροσαρμογές κονδυλίων

Τα συγκριτικά στοιχεία, όπου κρίθηκε αναγκαίο, έχουν αναπροσαρμοσθεί ώστε να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση που υιοθέτησε η Εταιρεία για την τρέχουσα χρήση.

2.19 Νέα Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιεί την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού.

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

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες»

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'.

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

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης»

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

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

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές οικονομικές καταστάσεις»

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

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

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υφίστανται σε ορισμένα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Η υιοθέτηση των παρακάτω τροποποιήσεων δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της ‘προϋπόθεσης κατοχύρωσης’ και ορίζει διακριτά τον ‘όρο απόδοσης’ και τον ‘όρο υπηρεσίας’.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάσει των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ.

ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση προσθέτει συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμιξη και διευκρινίζει πως οι επιρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει την έννοια του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από δάνεια που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποιήσεις) “Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις. Το τροποποιημένο πρότυπο θα α) παρέχει την επιλογή σε όλες τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίζουν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην κατάσταση αποτελεσμάτων τις τυχόν αποκλίσεις που θα προκύψουν λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια, και β) παρέχει στις οντότητες, οι δραστηριότητες των οποίων αφορούν κυρίως τον κλάδο των ασφαλίσεων, την επιλογή για προσωρινή απαλλαγή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021. Οι οντότητες οι οποίες θα αναβάλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν το υπάρχον πρότυπο ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πώς προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016) (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιγράφουν τις βασικές αλλαγές σε δύο ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Οι εργασίες της Εταιρείας ενσωματώνουν διαφόρους κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς, κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζει στην αντιμετώπιση της αβεβαιότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών και βασική του επιδίωξη είναι η ελαχιστοποίηση των ενδεχόμενων αρνητικών τους επιδράσεων στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί η Εταιρεία επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

Ο κύριος όγκος των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, ενώ ο κύριος όγκος των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων αφορά σε υποχρεώσεις ομολογιακών δανείων.

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα με στόχο την αντιστάθμιση ανάληψης κινδύνων. Η Εταιρεία δεν συμμετέχει σε χρηματοοικονομικά εργαλεία που θα μπορούσαν να την εκθέσουν σε διακυμάνσεις συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων.

A. Κίνδυνος αγοράς

Ο κίνδυνος αγοράς αναλύεται στα εξής επιμέρους συστατικά στοιχεία:

A.1 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων και των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού λόγω μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος από συναλλαγές σε ξένο νόμισμα πηγάζει από μια ανοιχτή θέση, θετική ή αρνητική, η οποία εκθέτει την Εταιρεία σε μεταβολές στις συναλλαγματικές τιμές των νομισμάτων. Αυτός ο κίνδυνος μπορεί να δημιουργηθεί αν διατηρούνται στοιχεία ενεργητικού σε ένα νόμισμα, χρηματοδοτούμενα από στοιχεία παθητικού σε άλλο νόμισμα.

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2.2, το βασικό νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας και παρουσίασης των οικονομικών της καταστάσεων είναι το Ευρώ.

Η εταιρεία δεν έχει καμία έκθεση σε νόμισμα άλλο από το λειτουργικό της νόμισμα που είναι το Ευρώ.

A.2 Κίνδυνος από μεταβολές σε τιμές

Η μορφή δραστηριοτήτων της Εταιρείας δεν συνεπάγεται την έκθεσή της σε κινδύνους από μεταβολές των τιμών. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κινδύνους από μεταβολές στις τιμές χρεογράφων (equity securities) ή αγαθών που διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακές αγορές (commodities), καθώς δεν κατέχει χρεόγραφα ή τέτοια αγαθά.

A.3 Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίων είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων και των καθαρών εσόδων και εξόδων από τόκους της Εταιρείας εξαιτίας των μεταβολών στα επιτόκια αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίων προκύπτει λόγω του ετεροχρονισμού στην αναπροσαρμογή των επιτοκίων σε στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Η Εταιρεία αναλαμβάνει τους κινδύνους από την έκθεση στις μεταβολές των επιτοκίων που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Οι μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς μπορεί να έχουν θετική ή αρνητική επίπτωση στα επιτοκιακά περιθώρια της Εταιρείας. Η Οικονομική Διεύθυνση παρακολουθεί διαρκώς τις μεταβολές των επιτοκίων και, εφόσον το κρίνει απαραίτητο, προωθεί τις κατάλληλες ενέργειες.

Οι λειτουργικές ταμειακές ροές της Εταιρείας εξαρτώνται από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων στην αγορά. Το σημαντικότερο ποσοστό του Ενεργητικού της Εταιρείας αποτελείται από τις Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις, οι οποίες «παράγουν» έσοδο τόκων με μεταβλητά επιτόκια. Η σχετική έκθεση της Εταιρείας είναι περιορισμένη αφού οι περίοδοι επανυπολογισμού επιτοκίων δεν ξεπερνούν τους τρεις (3) μήνες.

Το σύνολο των δανείων της Εταιρείας έχουν εκδοθεί με μεταβλητά επιτόκια και ανατοκίζονται σε διάστημα μικρότερο ή ίσο των τριών (3) μηνών. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα για τον έλεγχο του επιτοκιακού κινδύνου. Η Διοίκηση θεωρεί ότι ο κίνδυνος περιορίζεται ως ένα βαθμό λόγω της μετακύλισης των διακυμάνσεων του επιτοκίου των δανείων στις απαιτήσεις από τους μισθωτές ένεκα του παράλληλου εκτοκισμού των παραπάνω δανείων και των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Ανάλυση ευαισθησίας: Η Εταιρεία, σε περίπτωση κατά την οποία το μέσο ετήσιο επιτόκιο EUR3M της επόμενης χρήσης ανέλθει από -0,265% που ήταν κατά μέσο όρο το 2016 σε 0,235% (αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης), τότε θα αυξηθούν αντιστοίχα τόσο το έσοδο από τόκους, όσο και τα έξοδα από τόκους όσον αφορά τα δάνεια της Εταιρείας. Η καθαρή επίπτωση σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, όλων των λοιπών μεταβλητών νοούμενων ως σταθερών, θα ήταν αρνητική στο αποτέλεσμα κατά περίπου € 90 χιλιάδες.

B. Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος είναι η ενδεχόμενη μη έγκαιρη αποπληρωμή προς την Εταιρεία των υποχρεώσεων των αντισυμβαλλομένων με συνέπεια την δημιουργία ζημιών. Με βάση τα συστήματα αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας, που έχει αναπτύξει η Εταιρεία, μπορεί να εκτιμήσει τον πιστωτικό κίνδυνο των χαρτοφυλακίων των χρηματοδοτικών μισθώσεων και να υπολογίσει τη δυνητική ζημία που αναμένεται από αυτά.

Επιπλέον, από την εμπειρία που έχει αποκτηθεί από τη διαχρονική αξιολόγηση των χαρτοφυλακίων της, η Εταιρεία καθορίζει πλέον πολιτικές και παρέχει οδηγίες για τον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία έχει πολιτικές και μηχανισμούς διαχείρισης πιστωτικού κινδύνου προκειμένου να αξιολογήσει και να διαχειριστεί τη συγκεκριμένη μορφή κινδύνου. Η εγκριτική διαδικασία πιστοδοτήσεων υπόκειται σε λεπτομερή ανάλυση κινδύνων και τακτική αναθεώρηση.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει συνάψει σημαντικού ύψους συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης με μία και μόνο Εταιρεία ή όμιλο εταιρειών. Κατά συνέπεια δεν μείνει εκτεθειμένη σε σημαντικό κίνδυνο που να προκύπτει από την συγκέντρωση πιστώσεων σε ένα μόνο αντισυμβαλλόμενο.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδοτικής μισθώσεως, σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, αποτελούν ιδιοκτησία της Εταιρείας Χρηματοδοτικών Μισθώσεων. Για το λόγο αυτό τα ως άνω στοιχεία αποτελούν κάλυμμα της Εταιρείας έναντι πιθανών πιστωτικών κινδύνων που ενδέχεται να ανακύψουν από συγκεκριμένους πελάτες, η εύλογη αξία των οποίων με 31 Δεκεμβρίου 2016 ανέρχεται συνολικά σε ποσό €112.050 χιλ. (2015: €158.378 χιλ.) και καλύπτει το υπόλοιπο των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις. Τέλος, η Εταιρεία διαθέτει ενέχυρα επί καταθέσεων ύψους €691 χιλ. (2015: €992 χιλ.)

Πολιτική της εταιρείας είναι μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ανάκτησης, να προχωρά στην όσο το δυνατόν πιο αποτελεσματική εκμετάλλευση των εν λόγω ακινήτων είτε μέσω εκμίσθωσής τους ή μέσω εκποίησης μέσα από διαδικασίες πλειοδοτικών διαγωνισμών.

Μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου πριν τον υπολογισμό των εξασφαλίσεων και άλλων μέτρων πιστωτικής προστασίας

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου της Εταιρείας την 31/12/2016 και 31/12/2015, χωρίς να συνυπολογίζονται οι ληφθείσες εξασφαλίσεις ή άλλα μέσα πιστωτικής προστασίας. Τα πιστωτικά ανοίγματα είναι βασισμένα στη λογιστική τους αξία όπως εμφανίζονται στον ισολογισμό.

Μέγιστη έκθεση πιστωτικού κινδύνου στοιχείων Ισολογισμού:

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

Χρηματοδοτικές μισθώσεις προς επιχειρήσεις:

	2016	2015
Μεγάλες επιχειρήσεις:	260.634	300.152
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις:	52.850	61.149
	313.484	361.301
Μείον πρόβλεψη επισφάλειας	(207.908)	(215.816)
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	105.576	145.485

Χρηματοδοτικές μισθώσεις :

	31/12/2016	31/12/2015
Χωρίς καθυστέρηση και χωρίς απομείωση αξίας:	65	20
Σε καθυστέρηση, χωρίς απομείωση αξίας:	2.925	12.663
Με απομείωση αξίας, με συλλογική αξιολόγηση	61.743	70.821
Με απομείωση αξίας, με ατομική αξιολόγηση	249.471	278.842
	314.204	362.345
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	(720)	(1.044)
	313.484	361.301
Μείον πρόβλεψη επισφάλειας	(207.908)	(215.816)
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	105.576	145.485

(α) Χρηματοδοτικές μισθώσεις σε καθυστέρηση, χωρίς απομείωση αξίας

Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σε καθυστέρηση χωρίς απομείωση αξίας, ανά βαθμό καθυστέρησης:

	Μεγάλες Επιχειρήσεις	Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις	Σύνολο
31 Δεκέμβριος 2016			
Σε καθυστέρηση 1-30 ημέρες	1.349	-	1.349
Σε καθυστέρηση 30-90 ημέρες	-	-	-
Σε καθυστέρηση 90-180 ημέρες	-	21	21
Σε καθυστέρηση > 180 ημέρες	1.430	125	1.555
	2.779	146	2.925
31 Δεκέμβριος 2015			
Σε καθυστέρηση 1-30 ημέρες	536	85	621
Σε καθυστέρηση 30-90 ημέρες	-	-	-
Σε καθυστέρηση 90-180 ημέρες	-	59	59
Σε καθυστέρηση > 180 ημέρες	11.464	519	11.983
	12.000	663	12.663

Δεν υπάρχουν απομειώσεις αξίας λόγω ύπαρξης επαρκών εξασφαλίσεων.

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

(β) Απομειωμένες χρηματοδοτικές μισθώσεις

	Μεγάλες Επιχειρήσεις	Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις	Σύνολο
31 Δεκέμβριος 2016			
Απομειωμένα δάνεια με συλλογική αξιολόγηση	55.166	6.577	61.743
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	-	-	-
Μείον πρόβλεψη επισφάλειας	(2.774)	(82)	(2.856)
Σύνολο	52.392	6.495	58.887
31 Δεκέμβριος 2015			
Απομειωμένα δάνεια με συλλογική αξιολόγηση	62.394	8.427	70.821
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	(323)	-	(323)
Μείον πρόβλεψη επισφάλειας	(1.679)	(223)	(1.901)
Σύνολο	60.392	8.204	68.597

Η παραπάνω κατηγορία περιλαμβάνει απαιτήσεις ικανοποιητικής διαβάθμισης των οποίων η πρόβλεψη απομείωσης εξετάζεται σε συλλογική βάση χωρίς να λαμβάνεται υπόψιν το ύψος των εξασφαλίσεων.

	Μεγάλες Επιχειρήσεις	Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις	Σύνολο
31 Δεκέμβριος 2016			
Απομειωμένα δάνεια με ατομική αξιολόγηση	203.126	46.346	249.472
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	(670)	-	(670)
Μείον πρόβλεψη επισφάλειας	(161.179)	(43.873)	(205.052)
Σύνολο	41.277	2.473	43.750
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	39.059	2.369	41.428
31 Δεκέμβριος 2015			
Απομειωμένα δάνεια με ατομική αξιολόγηση	226.750	52.092	278.842
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	(670)	-	(670)
Μείον πρόβλεψη επισφάλειας	(167.402)	(46.512)	(213.914)
Σύνολο	58.678	5.580	64.258
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	58.678	5.580	64.258

Συγκέντρωση κινδύνου χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού με έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο**(α) Τομείς Δραστηριότητας**

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση του χαρτοφυλακίου κατά κατηγορία πελατών πριν την αφαίρεση της πρόβλεψης επισφάλειας:

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

31 Δεκέμβριος 2016	Κατασκευές/ Βιομηχανία Διαχείριση ακινήτων		Εμπορικές εταιρίες	Λοιποί τομείς	Σύνολο
	Βιομηχανία	Διαχείριση ακινήτων			
Μεγάλες επιχειρήσεις	40.351	121.032	85.886	13.365	260.634
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	10.997	13.172	10.888	17.793	52.850
	51.348	134.204	96.774	31.158	313.484
31 Δεκέμβριος 2015	56.018	164.383	106.092	34.808	361.301

(β) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού δε συμπίπτουν. Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται στην ενδεχόμενη αδυναμία της Εταιρείας να εκπληρώσει τις μελλοντικές υποχρεώσεις της που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά μέσα ή συναλλαγές.

Οι προβλεπόμενες μη προεξοφλημένες ροές σύμφωνα με τις συμβατικές υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ακολούθως:

Κίνδυνος Ρευστότητας 2016:

	Έως 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-9 μήνες	10-12 μήνες	2-5 Έτη	5+ Έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις								
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.993	-	-	-	-	-	-	1.993
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	284	569	853	853	37.553	79.653	-	119.765
Σύνολο	2.277	569	853	853	37.553	79.653	-	121.757
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	32.054	305	2.454	2.999	3.481	40.809	37.253	119.354
Διαφορά:	29.777	(263)	1.601	2.146	(34.072)	(38.844)	37.253	(2.403)

Κίνδυνος Ρευστότητας 2015:

	Έως 1 μήνα	2-3 μήνες	4-6 μήνες	7-9 μήνες	10-12 μήνες	2-5 Έτη	5+ Έτη	Σύνολο
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις								
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.025	242	121	-	-	-	-	1.388
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	248	496	1.488	744	36.244	126.996	-	166.215
Σύνολο	1.273	738	1.609	744	36.244	126.996	-	167.603
Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	17.317	1.880	7.149	5.639	5.117	72.368	68.465	177.935
Διαφορά:	16.044	1.142	5.540	4.895	(31.127)	(54.628)	68.465	10.332

Η Εταιρεία παρακολουθεί και διαχειρίζεται τη ρευστότητα με βάση την εκτιμώμενη ρευστότητα των χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων, λαμβάνοντας υπόψη και τη ρευστότητα από την διαχείριση των ακινήτων.

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Σημαντικός στόχος της διαχείρισης του κεφαλαίου της Εταιρείας είναι η συμμόρφωση της με τις απαιτήσεις των Εποπτικών & Ρυθμιστικών Αρχών ώστε να λειτουργεί απρόσκοπτα και να προστατεύει και να διασφαλίζει την περιουσία των μετόχων της. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της και τα προσαρμόζει ανάλογα με τις αλλαγές των οικονομικών συνθηκών και των κινδύνων των δραστηριοτήτων της είτε με περιορισμό της διανομής μερίσματος είτε με έκδοση νέων μετοχών και αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου, είτε με άλλες ενέργειες που το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στους μετόχους. Τα κεφάλαια της Εταιρείας περιλαμβάνουν το μετοχικό της κεφάλαιο και τα πάσης φύσεως αποθεματικά της.

Η Εταιρεία εμφανίζει κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016 Δείκτη Κεφαλαιακής Επάρκειας 27,3% (2015: 21,2%) ο οποίος υπερβαίνει και στις δύο χρήσεις το όριο που η ρυθμιστική αρχή έχει θέσει.

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Σύνολο Βασικών Ιδίων Κεφαλαίων	42.250	45.098
Εποπτικά Κεφάλαια	42.250	45.098
Σταθμισμένο Ενεργητικό:		
Σταθμισμένα Στοιχεία Ενεργητικού	154.566	212.642
Σύνολο Σταθμισμένου Ενεργητικού	154.566	212.642
Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας	27,3%	21,2%

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί όπως η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των λογαριασμών ενεργητικού, υποχρεώσεων, καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα κατά τις υπό αναφορά χρήσεις. Οι εκτιμήσεις βασίζονται στην διαθέσιμη στη Διοίκηση πληροφόρηση και ως εκ τούτου τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές.

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της Διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα. Οι πιο σημαντικές περιοχές που η Εταιρεία διενεργεί εκτιμήσεις και παραδοχές κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών είναι οι ακόλουθες:

(α) Προβλέψεις για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία εξετάζει την οικονομική βιωσιμότητα και το υπολειπόμενο κεφάλαιο του πελάτη προκειμένου να αξιολογήσει κατά πόσον υπάρχει ανάγκη διενέργειας πρόβλεψης για απομείωση των απαιτήσεων στην κατάσταση των συνολικών εσόδων, ακολουθώντας κατά την τρέχουσα χρήση οδηγίες και πρακτικές διαχείρισης κινδύνων συνεπείς με τις αντίστοιχες ακολουθηθείσες κατά τη προηγούμενη χρήση.

Πιο συγκεκριμένα, η διοίκηση πρέπει να καθορίσει το ποσό και το χρόνο λήψης των μελλοντικών ταμειακών ροών για να καθορίσει το ποσό της απαιτούμενης πρόβλεψης. Τέτοιες εκτιμήσεις βασίζονται σε παραδοχές επί ενός αριθμού παραγόντων και ως εκ τούτου τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν και να επιφέρουν μελλοντικές αναπροσαρμογές στο ποσό της πρόβλεψης.

Εκτός από τις μεμονωμένες προβλέψεις για απομείωση απαιτήσεων σε σημαντικά δάνεια και απαιτήσεις, η εταιρεία διενεργεί επίσης πρόβλεψη για απομείωση σε συλλογική βάση. Προκειμένου να προσδιοριστεί το επίπεδο της συλλογικής πρόβλεψης, σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις είναι αναγκαίες. Οι εκτιμήσεις αυτές βασίστηκαν σε κριτήρια και πληροφορίες όπως ήταν γνωστές κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

(β) Αναπροσαρμογές αξίας ανακτηθέντων ακινήτων

Η Εταιρεία εφαρμόζει τα ΔΛΠ 40 και ΔΛΠ 2 για τον προσδιορισμό της αξίας των επενδυτικών ακινήτων και των αποθεμάτων αντίστοιχα που έχουν υποστεί απομείωση. Ο προσδιορισμός αυτός απαιτεί την εφαρμογή κρίσης σε μεγάλο βαθμό.

Η Εταιρεία καθορίζει τις διαδικασίες και τις πολιτικές των επαναλαμβανόμενων μετρήσεων εύλογης αξίας για τα ανακτηθέντα ακίνητα. Εξωτερικοί εκτιμητές συμμετέχουν στην αποτίμηση των ανακτηθέντων ακινήτων της Εταιρείας. Η συμμετοχή των εκτιμητών αποφασίζεται σε ετήσια βάση. Τα κριτήρια επιλογής των εκτιμητών είναι η πιστοποίηση τους στο αντικείμενο, η γνώση τους για την αγορά, η φήμη, η ανεξαρτησία τους καθώς και η συμμόρφωση τους με τις ενδεδειγμένες επαγγελματικές πρακτικές.

Η εταιρεία αποφασίζει κατόπιν συζητήσεων με τους ανεξάρτητους εκτιμητές, τις μεθόδους αποτίμησης και τα δεδομένα που απαιτούνται για κάθε περίπτωση. Στην ημερομηνία της οικονομικής αναφοράς, η Εταιρεία αναλύει τις μεταβολές στις αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που πρέπει να επανεξετάζονται βάσει των λογιστικών αρχών. Για αυτό το σκοπό η Εταιρεία επιβεβαιώνει τα βασικά δεδομένα τα οποία έχουν χρησιμοποιηθεί στην αποτίμηση και προβαίνει σε διασταυρώσεις από εξωτερικές πηγές προκειμένου να διασταυρώσει τη λογικότητα των αποτελεσμάτων.

(γ) Φόροι

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος απαιτείται να ασκηθεί κρίση από τη διοίκηση. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις για αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους βασιζόμενη σε εκτιμήσεις σχετικά με το κατά πόσον θα επιβληθούν πρόσθετες φορολογικές επιβαρύνσεις. Εάν το τελικό αποτέλεσμα της φορολογικής εκκαθάρισης ή του φορολογικού ελέγχου

είναι διαφορετικό από την πρόβλεψη που είχε αρχικά αναγνωρισθεί, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της χρήσης.

Επίσης, η Εταιρεία εξετάζει αν συντρέχουν τα κριτήρια αναγνώρισης αναβαλλόμενου φόρου επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ φορολογικών βιβλίων και ΔΠΧΑ κατά το τέλος της χρήσης. Επίσης, εξετάζεται όσον αφορά τυχόν αναβαλλόμενο φόρο στο ενεργητικό αν συνεχίζει να ισχύει η εκτίμηση ότι η φορολογική απαίτηση θα ανακτηθεί στο μέλλον και ότι θα υπάρχουν επαρκή για τον σκοπό αυτόν φορολογικά κέρδη.

Η Εταιρεία δεν έχει προβεί στην αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης λόγω του ότι η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν είναι περισσότερο πιθανή παρά όχι η ανάκτηση των φορολογικών απαιτήσεων από μελλοντικά φορολογικά κέρδη.

Δεν υπάρχουν περιοχές που να απαιτούν σημαντική κρίση της Διοίκησης.

6. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται η κατηγοριοποίηση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων, ανά κατηγορία ιεραρχίας εύλογης αξίας.

	Ημερομηνία εκτίμησης	Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας με χρήση:			
		Σύνολο	Επίσημων	Σημαντικά	Σημαντικά μη
			τιμών σε ενεργές αγορές (Εισροές 1ου επιπέδου)	παρατηρήσιμων τιμών (Εισροές 2ου επιπέδου)	παρατηρήσιμων τιμών (Εισροές 3ου επιπέδου)
Στοιχεία Ενεργητικού επιμετρημένα στην εύλογη αξία:					
Επενδυτικά ακίνητα (Σημ. 14)	31/12/2016	32.879	-	-	32.879
Σύνολο		32.879	-	-	32.879

	Ημερομηνία εκτίμησης	Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας με χρήση:			
		Σύνολο	Επίσημων	Σημαντικά	Σημαντικά μη
			τιμών σε ενεργές αγορές (Εισροές 1ου επιπέδου)	παρατηρήσιμων τιμών (Εισροές 2ου επιπέδου)	παρατηρήσιμων τιμών (Εισροές 3ου επιπέδου)
Στοιχεία Ενεργητικού επιμετρημένα στην εύλογη αξία:					
Επενδυτικά ακίνητα (Σημ. 14)	31/12/2015	40.245	-	-	40.245
Σύνολο		40.245	-	-	40.245

Κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου δεν πραγματοποιήθηκαν επαναταξινομήσεις μεταξύ των 3 επιπέδων ιεραρχίας εύλογης αξίας.

Η εύλογη αξία των λοιπών χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων που δεν αποτιμώνται σε εύλογη αξία προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Η μεταβολή των επενδυτικών ακινήτων αναλύεται στη σημείωση 14.

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας με ανάλυση της μεθόδου εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία για τις χρήσεις που έληξαν 31/12/2016 και 31/12/2015.

31 Δεκεμβρίου 2016	Αριθμός ακινήτων	Σύνολο Εύλογης Αξίας	Μέθοδος εκτίμησης
Εμπορικά κτίρια	5	24.799	Συγκριτική, Προεξόφλησης ταμειακών ροών και Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Γραφεία	3	5.310	Προεξόφλησης ταμειακών ροών
Βιομηχανικά κτίρια	2	2.587	Συγκριτική
Λοιπά	1	183	Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Σύνολο	11	32.879	

31 Δεκεμβρίου 2015	Αριθμός ακινήτων	Σύνολο Εύλογης Αξίας	Μέθοδος εκτίμησης
Εμπορικά κτίρια	8	28.885	Συγκριτική, Προεξόφλησης ταμειακών ροών και Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Γραφεία	6	9.086	Προεξόφλησης ταμειακών ροών
Βιομηχανικά κτίρια	1	2.013	Συγκριτική
Λοιπά	2	262	Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Σύνολο	17	40.245	

7. ΤΟΚΟΙ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2016	31/12/2015
Έσοδα από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	2.834	4.285
Έσοδα από τόκους καθυστέρησης	1.776	2.142
Σύνολο	4.610	6.427

8. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2016	31/12/2015
Μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα	2.160	2.083
Έσοδα από τιμολογήσεις ΕΝΦΙΑ	1.215	3.289
Λοιπά διαχειριστικά έσοδα	914	880
Σύνολο	4.289	6.252

9. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	31/12/2016	31/12/2015
Αμοιβές και έξοδα τρίτων σχετικά με μισθώσεις	1.290	1.038
Έξοδα από πληρωμές ΕΝΦΙΑ	1.679	3.859
Λοιποί φόροι - τέλη	972	726
Προμήθειες	-	372
Ασφάλιστρα σχετικά με μισθώσεις	269	252
Λοιπά έξοδα	1.048	1.218
Σύνολο	5.258	7.466

Τα λοιπά έξοδα αφορούν κυρίως έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων σε καταγγελία.

10. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λειτουργικά έξοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως της Εταιρείας αποτελούνται από:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	2.204	2.008
Ενοίκια	82	81
Αποσβέσεις	43	33
Αμοιβές συμβούλων	771	821
Έξοδα μηχανογράφησης	113	158
Λοιπά	323	156
	<u>3.536</u>	<u>3.257</u>

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Μισθοί	1.714	1.607
Εργοδοτικές εισφορές	303	263
Λοιπές επιβαρύνσεις	83	128
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία (Σημ. 19)	104	10
	<u>2.204</u>	<u>2.008</u>

Το 2016, ο μέσος όρος του απασχολούμενου προσωπικού παρέμεινε σταθερός σε σχέση με το προηγούμενο έτος στα 29 άτομα. Την 31 Δεκεμβρίου 2016 η εταιρεία απασχολούσε 29 άτομα.

11. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Το ταμείο και τα ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας έχουν ως εξής:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ταμείο	1	-
Καταθέσεις όψεως	3.224	13.416
Καταθέσεις προθεσμίας σε εγγύηση	503	1.565
	<u>3.728</u>	<u>14.981</u>

Τα διαθέσιμα που είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμούς όψεως δεν τοκίζονται. Η Εταιρεία κατά την διάρκεια του έτους χρησιμοποιεί τυχόν πλεονάζουσα ρευστότητα για την αποπληρωμή δανεισμού της.

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

12. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι μικτές καθώς και οι καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, την 31 Δεκεμβρίου 2016 και την 31 Δεκεμβρίου 2015, αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Εντός ενός έτους	230.613	221.245
Από δύο έως πέντε έτη	47.876	80.621
Άνω των πέντε ετών	44.134	76.114
	<u>322.623</u>	<u>377.980</u>
Έσοδα τόκων επόμενων χρήσεων	(8.419)	(15.635)
	<u>314.204</u>	<u>362.345</u>
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	(720)	(1.044)
Μείον προβλέψεις επισφάλειας	(207.908)	(215.816)
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	<u>105.576</u>	<u>145.485</u>
	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Εντός ενός έτους	228.780	218.032
Από δύο έως πέντε έτη	43.280	72.057
Άνω των πέντε ετών	42.144	72.256
	<u>314.204</u>	<u>362.345</u>
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	(720)	(1.044)
Μείον προβλέψεις επισφάλειας	(207.908)	(215.816)
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	<u>105.576</u>	<u>145.485</u>

Η κίνηση της πρόβλεψης για απομείωση απαιτήσεων κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2016 και 2015, αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο 01/01/2015	<u>220.352</u>
Διενεργηθείσες προβλέψεις 01/01 – 31/12/15	1.310
Διαγραφές	(5.846)
Υπόλοιπο 31/12/15	<u>215.816</u>
Αναστροφή προβλέψεων 01/01 – 31/12/16	(5.406)
Διαγραφές	(2.502)
Υπόλοιπο 31/12/16	<u>207.908</u>

13. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων	6.113	5.471
Λοιπές απαιτήσεις	1.614	1.830
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	17	5
Σύνολο	<u>7.744</u>	<u>7.306</u>

Τα αποθέματα περιλαμβάνουν ακίνητα που δεν πληρούν τα κριτήρια κατηγοριοποίησης ως «Επενδυτικά Ακίνητα» καθώς και λοιπό εξοπλισμό που βρίσκεται στις αποθήκες της εταιρείας άμεσα διαθέσιμο προς πώληση. Οι λοιπές απαιτήσεις αφορούν κυρίως σε απαιτήσεις από λειτουργικά μισθώματα.

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας με την κίνηση των αποθεμάτων ακινήτων για τη χρήση που έληξε 31/12/2016 και 31/12/2015.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Αξία Κτήσης 1 Ιανουαρίου	5.073	-
Μεταφορά από/(προς) επενδυτικά ακίνητα/απαιτήσεις	(570)	6.010
Προσθήκες	4.110	1.126
Μειώσεις - Πωλήσεις	(2.555)	-
Αναπροσαρμογή αξίας	(371)	(2.063)
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου	<u>5.687</u>	<u>5.073</u>

14. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η Εταιρεία, συνέχισε και το 2016 την αποδοτικότερη εκμετάλλευση και διαχείριση των ανακτημένων ακινήτων της.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Αξία Κτήσης 1 Ιανουαρίου	40.245	53.549
Προσθήκες	3.950	9.205
Μειώσεις - Πωλήσεις	(9.051)	(15.286)
Αναπροσαρμογή αξίας	(2.265)	(1.213)
Μεταφορά σε αποθέματα	-	(6.010)
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου	<u>32.879</u>	<u>40.245</u>

Η Εταιρεία επανεκτίμησε την αξία των επενδυτικών ακινήτων στο τέλος του 2016 αναγνωρίζοντας τις σχετικές μεταβολές εύλογης αξίας στα αποτελέσματα της περιόδου.

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

15. ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η μεταβολή της αναπόσβεστης αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων για το 2016 και 2015 αναλύεται ως εξής:

	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Οχήματα και Λοιπός Εξοπλισμός	Άυλα	Σύνολο
Αξία Κτήσης				
Αξία Κτήσης 1 Ιανουαρίου 2015	349	290	480	1.119
Προσθήκες	12	25	24	61
Μειώσεις	(6)	(9)	-	(15)
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2015	355	306	503	1.165
Προσθήκες	80	2	30	112
Μειώσεις	(100)	(55)	-	(155)
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2016	335	253	533	1.122
Σωρευμένες Αποσβέσεις				
Σωρευμένες Αποσβέσεις 1 Ιανουαρίου 2015	(340)	(278)	(480)	(1.098)
Έξοδο χρήσης	(5)	(25)	(3)	(33)
Μειώσεις	6	5	-	11
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2015	(340)	(298)	(483)	(1.121)
Έξοδο χρήσης	(11)	(24)	(8)	(43)
Μειώσεις	88	95	-	183
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2016	(263)	(227)	(491)	(981)
Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2015	15	8	21	44
Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2016	72	26	43	141

16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις στον ισολογισμό αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2016	31/12/2015
Προμηθευτές	423	276
Πιστωτές διάφοροι	60	153
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	56	61
Υποχρεώσεις από λοιπούς φόρους-τέλη	184	306
Προβλέψεις τόκων ομολογιακών δανείων	204	242
Προβλέψεις παροχών προς το προσωπικό	357	197
Λοιπές υποχρεώσεις/προβλέψεις	709	154
	1.993	1.389

17. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΤΡΕΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ)

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή 29% για τη χρήση 2016. Η εκτίμηση για το ύψος του φόρου εισοδήματος στην κατάσταση συνολικών εσόδων, αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2016	31/12/2015
Τρέχων Φόρος	-	166
Προβλέψεις φόρων	(191)	(1.841)
	(191)	(1.675)

Η ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται κατά το δεύτερο τρίμηνο του επομένου έτους από τη λήξη της χρήσης, οπότε και οριστικοποιείται το δηλωθέν ποσό του φόρου.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ.5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 56 του ν. 4410/2016, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή το ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην Εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στην συνέχεια την υποβάλλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Από τη χρήση 2016 και μετά η έκδοση του «Ετήσιου Πιστοποιητικού» είναι προαιρετική. Η φορολογική αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προχωρήσει σε φορολογικό έλεγχο εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Ν.4174/2013.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Ο φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας για τις χρήσεις 2008-2010 ολοκληρώθηκε στις αρχές Μαρτίου 2016 και οι φορολογικές αρχές επέβαλλαν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα συνολικού ποσού Ευρώ 2.235.800, έναντι των οποίων υπήρχαν σχηματισμένες προβλέψεις και συνεπώς δεν επιβαρύνθηκαν τα αποτελέσματα χρήσης. Η Εταιρεία παρότι εξέφρασε αρνητικούς ισχυρισμούς αναφορικά με τα εν λόγω ευρήματα του ελέγχου, τα ενέταξε στο συμβιβασμό, προκειμένου να υπαχθούν στις ευνοϊκές διατάξεις του άρθρου 55 §2δ του ν.4174/2013, όπως συνεχίζει να εφαρμόζεται με βάση την παρ. 8 του άρθρου 7 του ν. 4337/2015.

Σε συνέχεια της ενδικοφανούς προσφυγής που είχε καταθέσει η εταιρία για να υπαχθεί στις διατάξεις των παρ. 3&4 του άρθρου 7 του ν. 4337/2015, στις 12 Ιανουαρίου 2017 εκδόθηκε θετική απόφαση της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ) με βάση την οποία η Εταιρεία συμφώνησε με λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις το αχρεωστήτως καταβληθέν ποσό των Ευρώ 1.408.210.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2015, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από την PricewaterhouseCoopers A.E. και έχει λάβει «Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης» χωρίς επιφύλαξη σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 82 παραγρ.5 Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011-2013 και άρθρο 65Α του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014-2015).

Για τη χρήση 2016 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την PricewaterhouseCoopers A.E. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη

Ακολουθεί ανάλυση και συμφωνία του ονομαστικού με τον πραγματικό φορολογικό συντελεστή:

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ζημιές	(3.030)	(11.971)
Φορολογικός συντελεστής	29%	29%
Φόρος εισοδήματος υπολογισμένος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(879)	(3.472)
Αύξηση / μείωση φόρου προερχόμενη από:		
Έξοδα που δεν εκπίπτουν	1.606	952
Φορολογικές ζημιές και φορολογικές διαφορές που δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(727)	2.519
Πρόβλεψεις	(191)	(1.841)
Λοιποί φόροι	-	166
	<u>(191)</u>	<u>(1.676)</u>

Ο φόρος εισοδήματος στον ισολογισμό αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Τρέχων Φόρος	-	-
Προβλέψεις	-	(2.278)
	<u>-</u>	<u>(2.278)</u>

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τον ισχύοντα για την Εταιρεία φορολογικό συντελεστή κατά την ημερομηνία ωρίμανσης της φορολογικής υποχρέωσης.

Η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να συμψηφίσει φόρο εισοδήματος απαίτηση και υποχρέωση αφού αναφέρονται στις ίδιες φορολογικές αρχές.

Στη χρήση του 2016 η Εταιρεία συνέχισε να μην αναγνωρίζει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις καθώς δε μπορεί να εκτιμηθεί με ασφάλεια η ύπαρξη επαρκών φορολογικών κερδών στο μέλλον.

18. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Την 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2015 αντίστοιχα, η Εταιρεία διατηρούσε δανειακούς λογαριασμούς τα υπόλοιπα των οποίων αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ομολογιακό Δάνειο Συναφθέν 18/6/2010	69.000	80.000
Ομολογιακό Δάνειο Συναφθέν 21/12/2010	36.700	79.200
	<u>105.700</u>	<u>159.200</u>

Τα έξοδα τόκων των δανείων στη χρήση 2016 ανήλθαν σε €4.323 χιλ. (€4.647 χιλ. στην χρήση 2015).

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας τηρείται σε Ευρώ.

Ο χρόνος αποπληρωμής των δανείων παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Εντός ενός έτους	36.700	35.500
Από δύο έως πέντε έτη	69.000	123.700
	<u>105.700</u>	<u>159.200</u>

Το 2016 αποπληρώθηκαν δάνεια συνολικού ύψους €53.500 χιλ.

Τα πραγματικά σταθμισμένα επιτόκια των δανείων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και 2015 είχαν ως ακολούθως:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	Ευρώ	Ευρώ
Ομολογιακά δάνεια	Euribor 3μήνου+3,2%	Euribor 3μήνου+3,1%

19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Οικονομικής θέσης:		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	129	96
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)	-	-
Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>129</u>	<u>96</u>
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	25	8
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	2
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	<u>28</u>	<u>10</u>
Ζημιά κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	8	-
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	<u>36</u>	<u>10</u>
Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης:		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	96	50
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	25	8
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	2
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(12)	-
Ζημιά κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	8	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	9	36
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος χρήσης	<u>129</u>	<u>96</u>
Αναπροσαρμογές:		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(9)	(36)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	<u>(9)</u>	<u>(36)</u>

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης		
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	96	50
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(12)	
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	36	10
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	9	36
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - τέλος χρήσης	129	96

Οι βασικές αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,95%	2,78%
Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών:		
για την περίοδο 2016-2018	0,00%	0,00%
για την περίοδο μετά το 2019	2,00%	2,00%

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απολύσεως ή συνταξιοδοτήσεως. Το ποσό της αποζημιώσεως εξαρτάται από το χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απολύσεως ή συνταξιοδοτήσεώς του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί κανονικά, δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημιώσεως που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια μέρα. Ο Ελληνικός εμπορικός νόμος, προβλέπει ότι οι εταιρίες θα πρέπει να σχηματίζουν πρόβλεψη που αφορά το σύνολο του προσωπικού και τουλάχιστον για την υποχρέωση που δημιουργείται επί αποχωρήσεως λόγω συνταξιοδοτήσεως (40% της συνολικής υποχρεώσεως). Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση προσωπικού προσδιορίστηκαν μέσω αναλογιστικής μελέτης.

Επιπροσθέτως, η Εταιρεία έχει συνάψει, ως οικειοθελή παροχή για το προσωπικό της, ελευθέρως ανακλητό σύμφωνα και με τους όρους του, ομαδικό ασφαλιστήριο συμβόλαιο με την ασφαλιστική εταιρεία Γρουπμα ΑΕ με σκοπό τη χορήγηση από την ασφαλιστική Εταιρεία εφάπαξ αποζημιώσεως κατά την αποχώρηση. Η παροχή αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2016</u>
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Οικονομικής θέσης:	
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	453
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	(457)
Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	(4)
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:	
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	76
Χρηματοοικονομικό κόστος	-
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	76
Ζημιά κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	76

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση

Οικονομικής Θέσης:

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	398
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	76
Χρηματοοικονομικό κόστος	8
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(34)
Ζημιά κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	5
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος χρήσης	453

Μεταβολή στην αξία των περυσιακών στοιχείων

Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	398
Αναμενόμενη απόδοση των περυσιακών στοιχείων	8
Εισφορές εργοδότη	81
Παροχές που πληρώθηκαν	(34)
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	4
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - τέλος χρήσης	457

Αναπροσαρμογές:

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	(1)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	(1)

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση

Οικονομικής Θέσης

Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	-
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(81)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	76
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	1
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - τέλος χρήσης	(4)

Οι βασικές αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31/12/2016
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,91%
Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών:	
για την περίοδο 2016-2018	0,00%
για την περίοδο μετά το 2019	2,00%

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

20. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Στον παρακάτω πίνακα εμφανίζεται η διαμόρφωση Μετοχικού Κεφαλαίου ως εξής:

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2015	9.338.396	27.362	216.626	243.988
31 Δεκεμβρίου 2016	9.338.396	27.362	216.626	243.988

Με την από 30 Οκτωβρίου 2014 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσό ενός εκατομμυρίου εξακοσίων έντεκα χιλιάδων πεντακοσίων (1.611.500) ευρώ, διαιρούμενο σε πεντακόσιες πενήντα χιλιάδες (550.000) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης δύο Ευρώ και ενενήντα τριών λεπτών (2,93€) και τιμή διάθεσης εκάστης νέας μετοχής ίση με το ποσό των 290,9 Ευρώ καθώς και τη αύξηση του Αποθεματικού υπέρ το άρτιο σε €216.626 χιλιάδες.

Η αύξηση καλύφθηκε από την μοναδική μέτοχο της εταιρείας «MADISON POINT INVESTMENT S.à r.l.».

21. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Σύμφωνα με την Ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά της κέρδη, όταν τέτοια προκύπτουν, ένα ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρείας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών. Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31/12/2016	31/12/2015
Τακτικό Αποθεματικό	3.826	3.826
Αποθεματικό ΔΛΠ 19	(45)	(36)
	3.781	3.790

22. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Οι μελλοντικές πληρωμές για τις οποίες η Εταιρεία έχει υπογράψει συμβόλαια, αφορούν κυρίως σε ενοίκια γραφείων και αναλύονται ως εξής:

	31/12/2016	31/12/2015
Λιγότερο από 1 έτος	106	103
Μεταξύ 2 και 5 έτη	299	384
Περισσότερο από 5 έτη	261	254
Σύνολο	666	741

23. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στα πλαίσια των εργασιών της, η Εταιρεία ενδέχεται να βρεθεί αντιμέτωπη με πιθανές νομικές διεκδικήσεις από τρίτους. Στα πλαίσια των εργασιών της η Εταιρεία έχει με 31.12.2016 διάφορες δικαστικές υποθέσεις. Η Διοίκηση πιστεύει ότι οι όποιες διεκδικήσεις αυτής της μορφής δεν αναμένεται να έχουν σημαντική, πλέον των ήδη σχηματισθεισών προβλέψεων, επίπτωση στην λειτουργία και οικονομική θέση της Εταιρείας.

24. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Το διοικητικό συμβούλιο προτείνει την μη διανομή μερίσματος για την χρήση 2016, λόγω ζημιών κατά τη χρήση.

25. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι διεταιρικές συναλλαγές και τα υπόλοιπα μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων εταιρειών για τις χρήσεις 2016 και 2015 έχουν ως εξής:

α. Έξοδα τόκων και λοιπά έξοδα:

	<u>1/1/ - 31/12/2016</u>	<u>1/1/ - 31/12/2015</u>
Madison Point Investment II SARL	4.315	4.616
	<u>4.315</u>	<u>4.616</u>

β. Υποχρέωση ομολογιακών δανείων

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Madison Point Investment II SARL	105.700	159.200
	<u>105.700</u>	<u>159.200</u>

γ. Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων προσώπων:

	<u>1/1/ - 31/12/2016</u>	<u>1/1/ - 31/12/2015</u>
Αμοιβές μελών διοικητικού συμβουλίου	187	193
Αμοιβές λοιπών διευθυντικών στελεχών	538	382
	<u>725</u>	<u>575</u>

Στις παραπάνω αμοιβές περιλαμβάνονται και οι μισθοί και οι λοιπές δαπάνες των μελών του Δ.Σ. με έμμισθη σχέση.

26. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Σε συνέχεια της ενδικοφανούς προσφυγής που είχε καταθέσει η εταιρία για να υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4337/2015, στις 12 Ιανουαρίου 2017 εκδόθηκε θετική απόφαση της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ) με βάση την οποία η Εταιρεία συμφώνησε με λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις το αχρεωστήτως καταβληθέν ποσό των Ευρώ 1.408.210.

Αθήνα, 25 Μαΐου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.



ΤΟΡΔΑΝΗΣ ΑΪΒΑΖΗΣ

ΑΔΤ: ΑΒ 507525

Ο Διευθύνων Σύμβουλος



ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΖΟΥΜΠΡΟΥΛΗΣ

ΑΔΤ: ΑΜ 060923

Η Διευθύντρια Οικονομικών &
Διοικητικών Υπηρεσιών



ΛΟΥΣΥ ΣΙΜΧΑ

Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε.: Α/109754

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «HELLAS CAPITAL LEASING AE»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «HELLAS CAPITAL LEASING AE» (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β'/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2017

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Πράιςγουωτερχαους Κούπερς
Ανώνυμος Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
15232 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωνσταντίνος Μιχαλάτος
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17701