



**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
Της Εταιρείας
HELLAS CAPITAL LEASING A.E.
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ
Γ.Ε.ΜΗ. 608301000
Έδρα: Πανεπιστημίου 39
Αθήνα Τ.Κ. 10564**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	11
1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	12
2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	12
3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	26
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ	30
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΛΟΧΕΣ	31
6. ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗ ΕΥΛΟΓΗΣ ΑΞΙΑΣ	33
7. ΤΟΚΟΙ ΕΣΟΔΑ	34
8. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	34
9. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	34
10. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	35
11. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	35
12. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΛΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	35
13. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	37
14. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	37
15. ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	38
16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	38
17. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΤΡΕΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ)	38
18. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΚΑΙ ΛΟΙΠΑ ΤΡΑΠΕΖΙΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	40
19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	41
20. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	44
21. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	44
22. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	44
23. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	45
24. ΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	45
25. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	45
26. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	46

**ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ
2018**

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 2018 που περιλαμβάνουν την περίοδο από 1.1.2018 έως 31.12.2018 και να σας εκθέσω τα πεπραγμένα της χρήσεως.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Το σύνολο του Ενεργητικού της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €48.869 χιλ. έναντι €86.397 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 31/12/2018 ανήλθε στο ποσό των €39.611 χιλ. έναντι €59.294 χιλ. την 31/12/2017. Οι απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ως ποσοστό του συνολικού Ενεργητικού ανήλθαν το 2018 σε 81,1% από 68,6% το 2017.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των €14.740 χιλ. έναντι €44.118 χιλ. το προηγούμενο έτος. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην μείωση του δανεισμού. Η Καθαρή Θέση μειώθηκε σε €34.130 χιλ. το 2018 έναντι €42.279 χιλ. το προηγούμενο έτος, ως αποτέλεσμα των ζημιών της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.

Ομολογιακά και λοιπά Τραπεζικά Δάνεια

Το υπόλοιπο του λογαριασμού την 31/12/2018 ανήλθε στο ποσό των €13.300 χιλ. έναντι €41.800 χιλ. την 31/12/2017 ως αποτέλεσμα των αποπληρωμών και προπληρωμών που πραγματοποιήθηκαν κατά την διάρκεια της χρήσης.

Αποτέλεσμα εις νέον (Ζημίες)

Τα αποτελέσματα εις νέον (ζημίες) ανήλθαν σε € 213.731 χιλ το 2018 έναντι € 205.441 χιλ. (ζημίες) το 2017.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ

Έσοδα

Τα έσοδα τόκων από χρηματοδοτικές μισθώσεις ανήλθαν το 2018 σε €2.035 χιλ. έναντι €2.823 χιλ. το 2017 σημειώνοντας μείωση 27,9%.

Έξοδα

Τα έξοδα τόκων ανήλθαν το 2018 σε €580 χιλ. από €2.436 χιλ. το 2017 σημειώνοντας μείωση 76,2%.

Τα λειτουργικά έξοδα ανήλθαν το 2018 σε €4.195 χιλ. έναντι €4.089 χιλ. το 2017.

Το 2018 υπήρξε απομείωση απαιτήσεων ποσού €1.148 χιλ. έναντι αναστροφής απομείωσης απαιτήσεων ποσού €2.254 χιλ. το 2017.

Οι ζημιές από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων ανήλθαν το 2018 σε €156 χιλ. έναντι ζημιών €1.532 χιλ. το 2017.

Οι ζημιές της χρήσης ανήλθαν σε €6.324 χιλ. το 2018 έναντι κερδών €29 χιλ. το 2017.

ΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τη χρήση του 2018 και 2017, έχουν ως εξής:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Καθαρό Περιθώριο Κέρδους Τόκων	71,5%	13,7%
Ζημιές προ φόρων και προβλέψεων επί μ.ο απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	-9,2%	-7,5%
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις επί συνόλου Ενεργητικού	81,1%	68,6%
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις επί συνόλου δανειακών υποχρεώσεων	297,8%	141,9%

ΔΙΑΝΟΜΗ ΚΕΡΔΩΝ

Προτείνεται η μη διανομή μερίσματος λόγω ζημιών.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια του 2018 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.

Διαχείριση Κινδύνων

Η Εταιρεία ακολουθεί ένα πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων το οποίο 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 διαχείρισεως 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.

Κυριότεροι κίνδυνοι

α) 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.

β) 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.

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.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Το 2018 η αναπτυξιακή δυναμική της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε μετά την ανάκαμψη του 2017. Ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ σε σταθερές τιμές διαμορφώθηκε σε 1,9% και προβλέπεται να παραμείνει σε αυτό το επίπεδο και το 2019, παρά τη σημαντική επιβράδυνση του ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης στην ευρωζώνη. Η άνοδος του ΑΕΠ που καταγράφηκε το 2018 και οι προοπτικές για το 2019 δηλώνουν ότι η ελληνική οικονομία έχει εισέλθει σε τροχιά ανάπτυξης. Το ζητούμενο επομένως είναι η διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής και η ενίσχυσή της ώστε να καταστεί δυνατή η καταγραφή ισχυρών ρυθμών ανάπτυξης για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η ανάπτυξη το 2018 προσδιορίστηκε τόσο από τις ευνοϊκές εγχώριες εξελίξεις όσο και από τη συνέχιση της αναπτυξιακής πορείας, σε συνθήκες όμως επιβράδυνσης, της ευρωπαϊκής οικονομίας.

Στις εγχώριες εξελίξεις συγκαταλέγονται η επιτυχής ολοκλήρωση του τελευταίου τριετούς προγράμματος οικονομικής προσαρμογής τον Αύγουστο του 2018 και οι θετικές επιδράσεις που είχε στην εμπιστοσύνη των καταναλωτών, στις προσδοκίες των επιχειρήσεων και στη ρευστότητα. Σε ό,τι αφορά την εξωτερική οικονομική συγκυρία, μετά από μια πολυετή πορεία έντονης ανόδου, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ στη ζώνη του ευρώ, μολονότι παρέμεινε θετικός, επιβραδύνθηκε από το γ' τρίμηνο του 2018 με περαιτέρω υποχώρηση το δ' τρίμηνο (σε ετήσια βάση), ως επακόλουθο της μειωμένης εξωτερικής ζήτησης αλλά και εσωτερικών παραγόντων. Το 2019 θα συνεχίσει να είναι έτος θετικών ρυθμών ανάπτυξης για όλες σχεδόν τις χώρες της ζώνης του ευρώ παρά τη σημαντική επιβράδυνση που καταγράφεται στις περισσότερες από αυτές. Υποστηρικτικοί παράγοντες είναι οι ευνοϊκές εξελίξεις στην αγορά εργασίας και η αυξητική πορεία των μισθών, η επικράτηση ευνοϊκών συνθηκών στις αγορές χρήματος, η ελαφρώς επεκτατική κατεύθυνση της δημοσιονομικής πολιτικής, καθώς και η συνεχιζόμενη, αν και με βραδύτερο ρυθμό, μεγέθυνση της παγκόσμιας οικονομίας.

Παράγοντες που συνέβαλαν στην ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας το 2018 ήταν: α) η αύξηση των εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών, ως αποτέλεσμα της βελτίωσης της διεθνούς ανταγωνιστικότητας και των εξαιρετικά καλών επιδόσεων του τουρισμού με άνοδο των καθαρών εσόδων από ταξιδιωτικές υπηρεσίες, και β) η άνοδος της ιδιωτικής κατανάλωσης, που υποστηρίχθηκε από την αύξηση του ονομαστικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών λόγω της αύξησης της απασχόλησης. Οι κλάδοι της μεταποίησης με εξαγωγικό προσανατολισμό διατήρησαν τη δυναμική τους, η συνολική βιομηχανική παραγωγή αυξήθηκε, με βραδύτερο όμως ρυθμό, και η αγορά ακινήτων σταθεροποιήθηκε. Ωστόσο, η αναπτυξιακή δυναμική δεν έχει ακόμη εδραιωθεί επαρκώς, όπως αποτυπώνεται από τον αρνητικό ρυθμό μεταβολής των επενδύσεων, το αρνητικό ποσοστό αποταμίευσης επί του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και το ακόμη υψηλό —παρά τη μείωσή του— ποσοστό ανεργίας. Επιπλέον, ανασταλτικά στην αναπτυξιακή δυναμική δρα η συνεχιζόμενη περικοπή του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων.

Η ομαλή εκτέλεση και ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής, η βελτίωση της εμπιστοσύνης και η συνακόλουθη επιτάχυνση της ανάπτυξης κατά το 2018 οδήγησαν στην επιστροφή των καταθέσεων στις τράπεζες. Αυτή η εξέλιξη με τη σειρά της επέτρεψε την αύξηση της ρευστότητας των τραπεζών, το σημαντικό περιορισμό και σχεδόν μηδενισμό της έκτακτης ενίσχυσης σε ρευστότητα από την Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΛΑ), τη μικρή ανάκαμψη της τραπεζικής χρηματοδότησης κυρίως προς τις μεγάλες επιχειρήσεις, αλλά και την περαιτέρω χαλάρωση των περιορισμών στις αναλήψεις μετρητών και στην κίνηση κεφαλαίων. Όλα τα προηγούμενα οδήγησαν και στην αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας του Ελληνικού Δημοσίου. Εντούτοις, οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων παρέμειναν από το Μάρτιο του 2018 σε πολύ υψηλά επίπεδα εξαιτίας των αναταράξεων στις διεθνείς χρηματοπιστωτικές αγορές, αλλά και της αυξημένης αβεβαιότητας σχετικά με την απρόσκοπτη εφαρμογή των συμφωνημένων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων. Ως εκ τούτου, δεν επιχειρήθηκε νέα έξοδος στις αγορές για ένα έτος, μέχρι το Φεβρουάριο και το Μάρτιο του 2019, όταν το Ελληνικό Δημόσιο, επωφελούμενο από το θετικό διεθνές επενδυτικό κλίμα, εξέδωσε επιτυχώς ένα πενταετές και ένα δεκαετές ομόλογο αντίστοιχα. Οι προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας το 2019 θα εξαρτηθούν σε μεγάλο βαθμό από την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας και ειδικότερα από την πορεία της οικονομίας των χωρών της ζώνης του ευρώ, αλλά και από τη συνέχιση της μεταρρυθμιστικής προσπάθειας με αμείωτο ρυθμό. Ειδικότερα για την οικονομία της ευρωζώνης, εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η οικονομική ανάπτυξη και το 2019, με χαμηλότερο όμως ρυθμό (1,1%), καθώς ήδη καταγράφεται σημαντική υποχώρηση σε σύγκριση με τους υψηλούς ρυθμούς των προηγούμενων ετών και οι προοπτικές εμπεριέχουν αβεβαιότητα. Κύριοι αναπτυξιακοί παράγοντες της ελληνικής οικονομίας το 2019 είναι η ιδιωτική κατανάλωση και οι εξαγωγές, οι οποίες όμως εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με βραδύτερο ρυθμό. Η ιδιωτική κατανάλωση θα υποστηριχθεί από τη διατήρηση της θετικής πορείας του τουρισμού, τη συνεχιζόμενη ανάκαμψη της αγοράς εργασίας και τη βελτίωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, ενώ οι επενδύσεις θα ενισχυθούν κυρίως από τη σταθεροποίηση της αγοράς ακινήτων. Αρνητικός παράγοντας είναι η επιβράδυνση του ρυθμού μεγέθυνσης της διεθνούς και της ευρωπαϊκής οικονομίας.

Ο εναρμονισμένος πληθωρισμός υποχώρησε σε 0,8% το 2018 από 1,1% το 2017. Η απουσία σημαντικών νέων αυξήσεων στην έμμεση φορολογία κατά το 2018, η ταχεία υποχώρηση των διεθνών τιμών του αργού πετρελαίου από τον Οκτώβριο, αλλά και οι έντονες επιδράσεις βάσης συγκαταλέγονται στους βασικούς παράγοντες που συγκράτησαν τον πληθωρισμό σε χαμηλότερα επίπεδα. Για το 2019 ο εναρμονισμένος πληθωρισμός αναμένεται να καταγράψει χαμηλότερο ποσοστό, λόγω των χαμηλών διεθνών τιμών του αργού πετρελαίου, της επιβράδυνσης της παγκόσμιας οικονομίας και του παγκόσμιου εμπορίου, καθώς και λόγω του έντονου ανταγωνισμού στην εγχώρια λιανική αγορά τροφίμων.

Παρόλη τη βελτίωση στο μακροοικονομικό περιβάλλον, η οικονομική 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 2019

Το 2019 το εγχώριο χρηματοπιστωτικό σύστημα παραμένει ευάλωτο σε μακροοικονομικές και χρηματοπιστωτικές διαταραχές, παρόλο που οι μεσοπρόθεσμες προοπτικές για τη χρηματοπιστωτική σταθερότητα εμφανίζονται ευοίωνες.

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 χαρτοφυλακίων leasing και στο βαθμό που η κατάσταση της οικονομίας το επιτρέπει (συνθήκες ρευστότητας, κλπ) θα εξετάσει τη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου της με νέες χρηματοδοτήσεις.

Αθήνα, 5 Ιουλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό

Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	ΣΗΜ.	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
Τόκοι έσοδα	7	2.035	2.823
Τόκοι έξοδα		(580)	(2.436)
Καθαρά έσοδα τόκων		1.455	387
Λοιπά έσοδα	8	1.217	3.131
Λοιπά έξοδα	9	(3.026)	(5.611)
Λειτουργικά έξοδα	10	(4.195)	(4.089)
Ζημίες προ φόρων, απομειώσεων και αποτελέσματος από πωλήσεις / επανεκτιμήσεις ακινήτων		(4.549)	(6.182)
Αναστροφή / (απομείωση) απαιτήσεων	12	(1.148)	2.254
Ζημίες από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	13,14	(156)	(1.532)
Κέρδη/(Ζημίες) από προεξόφληση/πώληση ακινήτων		(612)	4.135
Ζημίες προ φόρων		(6.465)	(1.325)
Φόρος εισοδήματος	17	-	1.407
Κέρδη / (Ζημίες) μετά από φόρους		(6.465)	82
Αναλογιστικές ζημίες καθορισμένων προγραμμάτων παροχών		141	(53)
Συνολικό εισόδημα μετά από φόρους		(6.324)	29

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 12 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	ΣΗΜ.	31/12/2018	31/12/2017
Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	11	1.356	1.894
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	12	39.611	59.294
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	13	3.509	10.051
Επενδυτικά Ακίνητα	14	4.236	14.813
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	15	157	345
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		48.869	86.397
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	1.331	2.173
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	18	13.300	41.800
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	19	108	146
Σύνολο Υποχρεώσεων		14.739	44.118
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	20	27.362	27.362
Διαφορά υπέρ το άρτιο	20	216.626	216.626
Αποθεματικά	21	3.873	3.732
Ζημιές εις νέον		(213.731)	(205.441)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		34.130	42.279
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ & ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		48.869	86.397

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 12 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αποθεματικό ΔΛΠ 19	Ζημιές εις Νέο	Σύνολο
Καθαρή θέση την 1η Ιανουαρίου 2017	27.362	216.626	3.826	(45)	(205.519)	42.250
Αναλογιστικές ζημιές καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	-	-	-	(53)	-	(53)
Κέρδη χρήσης 2017	-	-	4	-	78	82
Καθαρή θέση την 31η Δεκεμβρίου 2017	27.362	216.626	3.830	(98)	(205.441)	42.279
Επίδραση ΔΠΧΑ 9	-	-	-	-	(1.824)	(1.824)
Καθαρή θέση την 1η Ιανουαρίου 2018 προσαρμοσμένη με την επίδραση του ΔΠΧΑ 9	27.362	216.626	3.830	(98)	(207.265)	40.455
Αναλογιστικά κέρδη καθορισμένων προγραμμάτων παροχών	-	-	-	141	-	141
Ζημιές χρήσης 2018	-	-	-	-	(6.465)	(6.465)
Καθαρή θέση την 31η Δεκεμβρίου 2018	27.362	216.626	3.830	43	(213.731)	34.130

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 12 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	ΣΗΜ	1/1/ - 31/12/2018	1/1/ - 31/12/2017
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Αποτελέσματα προ φόρων		(6.465)	(1.325)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Πρόβλεψη επισφαλειών	12	1.148	(2.254)
Ζημιές από αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	13,14	156	1.532
Ζημιές / (Κέρδη) από προεξόφληση/πώληση ακινήτων		612	(4.135)
Τόκους έξοδα περιόδου		580	2.436
Αποσβέσεις	15	54	135
Προβλέψεις για παροχές προσωπικού	19	103	(32)
Μερικό σύνολο		(3.811)	(3.643)
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		14.544	23.616
Μείωση / (αύξηση) λοιπών απαιτήσεων		6.542	(2.307)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλύν τραπεζών)		(841)	180
Πληρωμή φόρου εισοδήματος			1.407
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(580)	(2.436)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		15.854	16.817
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά πάγιων περιουσιακών στοιχείων		134	(339)
Πωλήσεις ακινήτων και εξοπλισμού	14,15	11.975	45.588
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		12.109	45.249
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εξοφλήσεις δανείων	18	(28.500)	(63.900)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(28.500)	(63.900)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		(537)	(1.834)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		1.894	3.728
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		1.356	1.894

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 12 έως 46 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: «Emporiki 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 5^η Ιουλίου 2019. 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 επενδύσεων σε ακίνητα, τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία.

Οι παρακάτω λογιστικές αρχές και πολιτικές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2018 και 2017. 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

Το 2018 η αναπτυξιακή δυναμική της ελληνικής οικονομίας συνεχίστηκε μετά την ανάκαμψη του 2017. Ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ σε σταθερές τιμές διαμορφώθηκε σε 1,9% και προβλέπεται να παραμείνει σε αυτό το επίπεδο και το 2019, παρά τη σημαντική επιβράδυνση του ρυθμού οικονομικής μεγέθυνσης στην ευρωζώνη. Η άνοδος του ΑΕΠ που καταγράφηκε το 2018 και οι προοπτικές για το 2019 δηλώνουν ότι η ελληνική οικονομία έχει εισέλθει σε τροχιά ανάπτυξης. Το ζητούμενο επομένως είναι η διατήρηση της αναπτυξιακής δυναμικής και η ενίσχυσή της ώστε να καταστεί δυνατή η καταγραφή ισχυρών ρυθμών ανάπτυξης για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η ανάπτυξη το 2018 προσδιορίστηκε τόσο από τις ευνοϊκές εγχώριες εξελίξεις όσο και από τη συνέχιση της αναπτυξιακής πορείας, σε συνθήκες όμως επιβράδυνσης, της ευρωπαϊκής οικονομίας.

Στις εγχώριες εξελίξεις συγκαταλέγονται η επιτυχής ολοκλήρωση του τελευταίου τριετούς προγράμματος οικονομικής προσαρμογής τον Αύγουστο του 2018 και οι θετικές επιδράσεις που είχε στην εμπιστοσύνη των καταναλωτών, στις προσδοκίες των επιχειρήσεων και στη ρευστότητα. Σε ό,τι αφορά την εξωτερική οικονομική συγκυρία, μετά από μια πολυετή πορεία έντονης ανόδου, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ στη ζώνη του ευρώ, μολονότι παρέμεινε θετικός, επιβραδύνθηκε από το γ' τρίμηνο του 2018 με περαιτέρω υποχώρηση το δ' τρίμηνο (σε ετήσια βάση), ως επακόλουθο της μειωμένης εξωτερικής ζήτησης αλλά και εσωτερικών παραγόντων. Το 2019 θα συνεχίσει να είναι έτος θετικών ρυθμών ανάπτυξης για όλες σχεδόν τις χώρες της ζώνης του ευρώ παρά τη σημαντική επιβράδυνση που καταγράφεται στις περισσότερες από αυτές. Υποστηρικτικοί παράγοντες είναι οι ευνοϊκές εξελίξεις στην αγορά εργασίας και η αυξητική πορεία των μισθών, η επικράτηση ευνοϊκών συνθηκών στις αγορές χρήματος, η ελαφρώς επεκτατική κατεύθυνση της δημοσιονομικής πολιτικής, καθώς και η συνεχιζόμενη, αν και με βραδύτερο ρυθμό, μεγέθυνση της παγκόσμιας οικονομίας.

Παράγοντες που συνέβαλαν στην ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας το 2018 ήταν: α) η αύξηση των εξαγωγών αγαθών και υπηρεσιών, ως αποτέλεσμα της βελτίωσης της διεθνούς ανταγωνιστικότητας και των εξαιρετικά καλών επιδόσεων του τουρισμού με άνοδο των καθαρών εσόδων από ταξιδιωτικές υπηρεσίες, και β) η άνοδος της ιδιωτικής κατανάλωσης, που υποστηρίχθηκε από την αύξηση του ονομαστικού διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών λόγω της αύξησης της απασχόλησης. Οι κλάδοι της μεταποίησης με εξαγωγικό προσανατολισμό διατήρησαν τη δυναμική τους, η συνολική βιομηχανική παραγωγή αυξήθηκε, με βραδύτερο όμως ρυθμό, και η αγορά ακινήτων σταθεροποιήθηκε. Ωστόσο, η αναπτυξιακή δυναμική δεν έχει ακόμη εδραιωθεί επαρκώς, όπως αποτυπώνεται από τον αρνητικό ρυθμό μεταβολής των επενδύσεων, το αρνητικό ποσοστό αποταμίευσης επί του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών και το ακόμη υψηλό —παρά τη μείωσή του— ποσοστό ανεργίας. Επιπλέον, ανασταλτικά στην αναπτυξιακή δυναμική δρα η συνεχιζόμενη περικοπή του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων.

Η ομαλή εκτέλεση και ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής προσαρμογής, η βελτίωση της εμπιστοσύνης και η συνακόλουθη επιτάχυνση της ανάπτυξης κατά το 2018 οδήγησαν στην επιστροφή των καταθέσεων στις τράπεζες. Αυτή η εξέλιξη με τη σειρά της επέτρεψε την αύξηση της ρευστότητας των τραπεζών, το σημαντικό περιορισμό και σχεδόν μηδενισμό της έκτακτης ενίσχυσης σε ρευστότητα από την Τράπεζα της Ελλάδος (ΕΛΑ), τη μικρή ανάκαμψη της τραπεζικής χρηματοδότησης κυρίως προς τις μεγάλες επιχειρήσεις, αλλά και την περαιτέρω χαλάρωση των περιορισμών στις αναλήψεις μετρητών και στην κίνηση κεφαλαίων. Όλα τα προηγούμενα οδήγησαν και στην αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας του Ελληνικού Δημοσίου. Εντούτοις, οι αποδόσεις των ελληνικών ομολόγων παρέμειναν από το Μάρτιο του 2018 σε πολύ υψηλά επίπεδα εξαιτίας των αναταράξεων στις διεθνείς χρηματοπιστωτικές αγορές, αλλά και της αυξημένης αβεβαιότητας σχετικά με την απρόσκοπτη εφαρμογή των συμφωνημένων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων. Ως εκ τούτου, δεν επιχειρήθηκε νέα έξοδος στις αγορές για ένα έτος, μέχρι το Φεβρουάριο και το Μάρτιο του 2019, όταν το Ελληνικό Δημόσιο, επωφελούμενο από το θετικό διεθνές επενδυτικό κλίμα, εξέδωσε επιτυχώς ένα πενταετές και ένα δεκαετές ομόλογο αντίστοιχα. Οι προοπτικές ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας το 2019 θα εξαρτηθούν σε μεγάλο

βαθμό από την πορεία της παγκόσμιας οικονομίας και ειδικότερα από την πορεία της οικονομίας των χωρών της ζώνης του ευρώ, αλλά και από τη συνέχιση της μεταρρυθμιστικής προσπάθειας με αμειώτο ρυθμό. Ειδικότερα για την οικονομία της ευρωζώνης, εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί η οικονομική ανάπτυξη και το 2019, με χαμηλότερο όμως ρυθμό (1,1%), καθώς ήδη καταγράφεται σημαντική υποχώρηση σε σύγκριση με τους υψηλούς ρυθμούς των προηγούμενων ετών και οι προοπτικές εμπεριέχουν αβεβαιότητα. Κύριοι αναπτυξιακοί παράγοντες της ελληνικής οικονομίας το 2019 είναι η ιδιωτική κατανάλωση και οι εξαγωγές, οι οποίες όμως εκτιμάται ότι θα αυξηθούν με βραδύτερο ρυθμό. Η ιδιωτική κατανάλωση θα υποστηριχθεί από τη διατήρηση της θετικής πορείας του τουρισμού, τη συνεχιζόμενη ανάκαμψη της αγοράς εργασίας και τη βελτίωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, ενώ οι επενδύσεις θα ενισχυθούν κυρίως από τη σταθεροποίηση της αγοράς ακινήτων. Αρνητικός παράγοντας είναι η επιβράδυνση του ρυθμού μεγέθυνσης της διεθνούς και της ευρωπαϊκής οικονομίας.

Ο εναρμονισμένος πληθωρισμός υποχώρησε σε 0,8% το 2018 από 1,1% το 2017. Η απουσία σημαντικών νέων αυξήσεων στην έμμεση φορολογία κατά το 2018, η ταχεία υποχώρηση των διεθνών τιμών του αργού πετρελαίου από τον Οκτώβριο, αλλά και οι έντονες επιδράσεις βάσης συγκαταλέγονται στους βασικούς παράγοντες που συγκράτησαν τον πληθωρισμό σε χαμηλότερα επίπεδα. Για το 2019 ο εναρμονισμένος πληθωρισμός αναμένεται να καταγράψει χαμηλότερο ποσοστό, λόγω των χαμηλών διεθνών τιμών του αργού πετρελαίου, της επιβράδυνσης της παγκόσμιας οικονομίας και του παγκόσμιου εμπορίου, καθώς και λόγω του έντονου ανταγωνισμού στην εγχώρια λιανική αγορά τροφίμων.

Παρόλη τη βελτίωση στο μακροοικονομικό περιβάλλον, η οικονομική 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, έπιπλα 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 κτήσης 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 απομείωσής 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.

Πολιτική σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018

Ταξινόμηση και επιμέτρηση χρηματοοικονομικών μέσων κατά ΔΠΧΑ 9

Την 1 Ιανουαρίου 2018 η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικατέστησε το ΔΛΠ 39 – Χρηματοοικονομικά μέσα, και τροποποίησε τις απαιτήσεις για ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και απομείωσης των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού. Η Εταιρεία εφάρμοσε αναδρομικά

το ΔΠΧΑ 9, αλλά επέλεξε να μην αναπροσαρμόσει τις προηγούμενες περιόδους, σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του ΔΠΧΑ 9. Συνεπώς, οι συγκριτικές πληροφορίες για το 2017 έχουν δημοσιευτεί σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 και δεν είναι συγκρίσιμες με τις αντίστοιχες του 2018.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018, μείωσε την καθαρή θέση της Εταιρείας κατά περίπου €1.824 χιλ., που οφείλεται σε αλλαγές των απαιτήσεων υπολογισμού προβλέψεων περιουσιακών στοιχείων. Περισσότερες πληροφορίες για την επίδραση του ΔΠΧΑ 9 κατά την υιοθέτηση του από την Εταιρεία παρουσιάζονται στη Σημείωση 12. Οι λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται από την Εταιρεία για να συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται παρακάτω:

2.6.1 Ταξινόμηση χρεωστικών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα παρακάτω χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

- Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα
- Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις
- Λοιπές απαιτήσεις που περιλαμβάνονται στα «λοιπά στοιχεία ενεργητικού»

ταξινομούνται και επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος καθώς πληρούνται ταυτόχρονα οι παρακάτω προϋποθέσεις:

α) το χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού διακρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται με την είσπραξη συμβατικών ροών και

β) οι συμβατικοί όροι που διέπουν το χρηματοοικονομικό στοιχείο δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες χρηματοροές που συνίσταται αποκλειστικά σε πληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου κεφαλαίου (solely payments of principal and interest – SPPI).

Η αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διαχειρίζεται μια ομάδα στοιχείων του ενεργητικού για να δημιουργήσει ταμειακές ροές. Η αξιολόγηση αυτή πραγματοποιείται βάσει σεναρίων τα οποία η Εταιρεία ευλόγως αναμένει να πραγματοποιηθούν και βασίζεται σε όλες τις σχετικές και αντικειμενικές πληροφορίες που είναι διαθέσιμες κατά το χρόνο αξιολόγησης των επιχειρηματικών μοντέλων.

2.6.2 Επιμέτρηση χρηματοοικονομικών στοιχείων

Μετά την αρχική αναγνώριση, το χρεωστικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου για την κατανομή και αναγνώριση των εσόδων από τόκους στο κονδύλι "τόκοι έσοδα" της κατάστασης συνολικού εισοδήματος κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το αποσβεσμένο κόστος είναι το ποσό στο οποίο επιμετράται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κατά την αρχική αναγνώριση, μείον τυχόν αποπληρωμές κεφαλαίου, συν ή μείον τη σωρευμένη απόσβεση τυχόν διαφοράς ανάμεσα στο εν λόγω αρχικό ποσό και το αντίστοιχο ποσό στη λήξη, με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (effective interest rate), αναπροσαρμοσμένο για τυχόν προβλέψεις απομείωσης.

Η λογιστική αξία προ προβλέψεων απομείωσης είναι το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, πριν από την αναπροσαρμογή για τυχόν προβλέψεις απομείωσης. Το έσοδο από τόκους για τα χρεωστικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο 1 ή 2, υπολογίζεται βάσει της λογιστικής αξίας προ προβλέψεων απομείωσης. Όταν ένα χρεωστικό περιουσιακό στοιχείο γίνει απομειωμένο λόγω πιστωτικού

κινδύνου (έχει ταξινομηθεί στο Στάδιο 3), το έσοδο από τόκους υπολογίζεται επί του αποσβεσμένου κόστους (δηλαδή βάσει της λογιστικής αξίας μετά από προβλέψεις απομείωσης).

2.6.3 Προβλέψεις Απομείωσης- Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ΑΠΖ)

Οι ΑΠΖ αναγνωρίζονται για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται σε αποσβεσμένο κόστος. Οι ΑΠΖ αντιπροσωπεύουν τη διαφορά ανάμεσα στις συμβατικές ταμειακές ροές και στις ταμειακές ροές που η Εταιρεία αναμένει να εισπράξει, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο. Για τις χρηματοδοτικές μισθώσεις για τις οποίες υπολογίζονται ΑΠΖ, οι αναμενόμενες υστερήσεις ταμειακών ροών καθορίζονται λαμβάνοντας υπόψη τις μελλοντικές εκταμιεύσεις.

Αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Οι προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις «Ζημιές απομειώσεως απαιτήσεων».

Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που αντικατοπτρίζουν τις μεταβολές στην πιστωτική ποιότητα από την αρχική αναγνώριση των χρηματοδοτικών μισθώσεων που επιμετρώνται σε αποσβέσιμο κόστος.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας μια προσέγγιση τριών σταδίων που βασίζεται στην έκταση της υποβάθμισης της πιστοληπτικής ικανότητας από την αρχική αναγνώριση του χρηματοοικονομικού μέσου:

* **Στάδιο 1** – Όταν δεν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση μιας χρηματοδοτικής μίσθωσης, αναγνωρίζεται ένα ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου. Στο στάδιο περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες δεν έχουν καθυστέρηση μεγαλύτερη των 30 ημερών.

* **Στάδιο 2** – Όταν σε μια χρηματοδοτική μίσθωση επέλθει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου μετά την αρχική της αναγνώριση, αλλά δε θεωρείται ότι βρίσκεται σε κατάσταση αθέτησης, περιλαμβάνεται στο Στάδιο 2. Εδώ περιλαμβάνονται οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες έχουν καθυστέρηση μεταξύ 30-90 μέρες ή καθυστέρηση λιγότερο των 30 ημερών αλλά ταυτόχρονα στο παρελθόν είχαν καθυστέρηση πάνω από 30 μέρες τουλάχιστον μια φορά είχαν ή τέλος έχουν καθυστέρηση κάτω των 30 ημερών αλλά έχουν αναδιαρθρωθεί τους τελευταίους 24 μήνες.

* **Στάδιο 3** – Σε αυτό το Στάδιο περιλαμβάνονται οι χρηματοδοτικές μισθώσεις που θεωρούνται ότι έχουν υποστεί γεγονός αθέτησης. Περιλαμβάνονται απαιτήσεις με καθυστέρηση άνω των 90 ημερών, χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες έχουν καταγγελθεί ή τέλος μισθώσεις οι οποίες μπορεί να είναι κάτω των 90 ημερών όμως για τον πελάτη ισχύουν ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν αρνητική επίπτωση στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές Όπως και στο Στάδιο 2, η πρόβλεψη για τις πιστωτικές ζημιές αντικατοπτρίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια του χρηματοοικονομικού μέσου.

Εκτιμήσεις μελλοντικών οικονομικών συνθηκών

Οι πληροφορίες σχετικά με το μέλλον (Forward Looking Information – FLI) ενσωματώνονται στην επιμέτρηση των ΑΠΖ για χρηματοδοτικές μισθώσεις και χρεωστικούς τίτλους που αξιολογούνται συλλογικά, μέσω των μοντέλων PD και LGD. Οι αναμενόμενες ανακτήσεις (μέσω ταμειακών ροών ή ρευστοποίησης των εξασφαλίσεων) που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό ΑΠΖ των χρηματοδοτικών μισθώσεων που αξιολογούνται εξατομικευμένα, λαμβάνουν υπόψη πληροφορίες σχετικά με το μέλλον βάσει των εκτιμήσεων της Εταιρείας για την εξέλιξη των σχετικών μακροοικονομικών παραγόντων.

Η βασική μακροοικονομική μεταβλητή που χρησιμοποιείται από την Εταιρεία και επηρεάζει το επίπεδο των ΑΠΖ είναι η εμπορική αξία των ακινήτων η οποία επηρεάζει άμεσα το επίπεδο των προβλέψεων απομείωσης

Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσον ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, συγκρίνοντας τον κίνδυνο αθέτησης που παρατηρείται καθ' όλη την υπολειπόμενη αναμενόμενη διάρκεια ζωής του ανοίγματος με τον αναμενόμενο κίνδυνο αθέτησης που προσδιορίστηκε κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης.

Πολιτική σε ισχύ πριν την 1 Ιανουαρίου 2018

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 2018 και 2017 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 2018 και 2017 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 2017 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 σχηματισθείσης 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 ουσιωδώς 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 καταχώρησής 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 ζημίες 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 ουσιαδώς 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 ουσιαδώς 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 νόμιμο 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 εκροών 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 αντανακλά 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 εκροών 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 Έσόδων

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

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2018 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας 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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στην Εταιρεία περιγράφεται στη σημείωση 2.6 και 3 αντίστοιχα.

ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

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 αναγνωρίζει 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 υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 15 δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών”

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.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων”

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.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές”

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως 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 καταβάλλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) “Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

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. Την 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία έχει δεσμεύσει λειτουργικής μίσθωσης ποσού €463 χιλ. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16 αναμένεται να αυξήσει τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας κατά €400χιλ. και ισόποσα τις υποχρεώσεις της χωρίς επίδραση στα ίδια κεφάλαια.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 “Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) “Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) “Ορισμός του ουσιώδους” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις επιχειρήσεων”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 “Από κοινού συμφωνίες”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 “Φόροι εισοδήματος”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 “Κόστος δανεισμού”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

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 -0,315% που ήταν κατά μέσο όρο το 2018 σε 0,185% (αύξηση κατά 50 μονάδες βάσης), τότε θα αυξηθούν αντίστοιχα 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 θετική στο αποτέλεσμα κατά περίπου € 41 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 2018 ανέρχεται συνολικά σε ποσό €41.398 χιλ. (2017: €71.562 χιλ.) και καλύπτει το υπόλοιπο των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις. Τέλος, η Εταιρεία διαθέτει ενέχυρα επί καταθέσεων ύψους €691 χιλ. (2017: €691 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.

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 31/12/2018 και 31/12/2017, 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:

	2018	2017
Μεγάλες επιχειρήσεις:	182.182	199.130
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις:	44.807	48.947
	226.989	248.077
Μείον πρόβλεψη επισφάλειας	(187.378)	(188.783)
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	39.611	59.294

Γνωστοποιήσεις 2018 – ΔΠΧΑ 9

Ενηλικίωση απαιτήσεων κατά πελατών

Μεγάλες επιχειρήσεις	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
0-30	8.438	18.632	3.418	30.488
30-90	-	1.434	-	1.434
90+	-	-	150.259	150.259
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	8.438	20.066	153.677	182.182
Προβλέψεις	78	4.647	141.345	146.069
Σύνολο απαιτήσεων μετά από προβλέψεις	8.361	15.419	12.332	36.112
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
0-30	1.187	3.498	247	4.932
30-90	-	750	6	756
90+	-	-	39.119	39.119
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	1.187	4.248	39.372	44.807
Προβλέψεις	11	2.719	38.579	41.308
Σύνολο απαιτήσεων μετά από προβλέψεις	1.176	1.529	793	3.499
Σύνολα	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
0-30	9.626	22.130	3.665	35.420
30-90	-	2.184	6	2.190
90+	-	-	189.378	189.378
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	9.626	24.314	193.050	226.989
Προβλέψεις	89	7.365	179.924	187.378
Σύνολο απαιτήσεων μετά από προβλέψεις	9.537	16.949	13.126	39.611

Γνωστοποιήσεις 2017 – ΔΛΠ 39

	31/12/2017
Χωρίς καθυστέρηση και χωρίς απομείωση αξίας:	3
Σε καθυστέρηση, χωρίς απομείωση αξίας:	1.810
Με απομείωση αξίας, με συλλογική αξιολόγηση	49.479
Με απομείωση αξίας, με ατομική αξιολόγηση	196.905
	248.197
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	(120)
	248.077
Μείον πρόβλεψη επισφάλειας	(188.783)
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	59.294

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 2018:

	<u>Έως 1</u>	<u>2-3</u>	<u>4-6</u>	<u>7-9</u>	<u>10-12</u>	<u>2-5</u>	<u>5+</u>	<u>Σύνολο</u>
	<u>μήνα</u>	<u>μήνες</u>	<u>μήνες</u>	<u>μήνες</u>	<u>μήνες</u>	<u>Έτη</u>	<u>Έτη</u>	
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις								
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.331	-	-	-	-	-	-	1.331
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	20	41	10.061	37	37	3.365	-	13.561
Σύνολο	1.351	41	10.061	37	37	3.365	-	14.891

Κίνδυνος Ρευστότητας 2017:

	<u>Έως 1</u>	<u>2-3</u>	<u>4-6</u>	<u>7-9</u>	<u>10-12</u>	<u>2-5</u>	<u>5+</u>	<u>Σύνολο</u>
	<u>μήνα</u>	<u>μήνες</u>	<u>μήνες</u>	<u>μήνες</u>	<u>μήνες</u>	<u>Έτη</u>	<u>Έτη</u>	
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις								
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.173	-	-	-	-	-	-	2.173
Ομολογιακά και λοιπά τραπεζικά δάνεια	89	170	262	265	23.759	19.481	-	44.028
Σύνολο	2.262	170	262	265	23.759	19.481	-	46.200

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.

Επίσης, σημειώνεται ότι το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων είναι με την μητρική εταιρεία.

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 2018 Δείκτη Κεφαλαιακής Επάρκειας 74,4% (2017: 47,8%) ο οποίος υπερβαίνει και στις δύο χρήσεις το όριο που η ρυθμιστική αρχή έχει θέσει.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Σύνολο Βασικών Ιδίων Κεφαλαίων	34.130	42.279
Εποπτικά Κεφάλαια	34.130	42.279
Σταθμισμένο Ενεργητικό:		
Σταθμισμένα Στοιχεία Ενεργητικού	45.863	88.478
Σύνολο Σταθμισμένου Ενεργητικού	<u>45.863</u>	<u>88.478</u>
Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας	74,4%	47,8%

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ & ΠΑΡΑΛΟΧΕΣ

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 σημαντικές χρηματοδοτικές μισθώσεις 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.

Αβεβαιότητα επιμέτρησης κατά τον προσδιορισμό παραμέτρων ΑΠΖ

Ο υπολογισμός των ΑΠΖ απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση σημαντικής κρίσης και τη διενέργεια παραδοχών που εμπεριέχουν υψηλό επίπεδο αβεβαιότητας κατά τη χρονική στιγμή προσδιορισμού τους. Αλλαγές σε αυτές τις εκτιμήσεις και παραδοχές έχουν ως αποτέλεσμα να μεταβάλλεται σημαντικά η αξία καθώς και η χρονική στιγμή αναγνώρισης των ΑΠΖ. Οι πιο σημαντικές πηγές αβεβαιότητας επιμέτρησης αφορούν στις παρακάτω παραμέτρους ΑΠΖ:

Προσδιορισμός σημαντικής αύξησης πιστωτικού κινδύνου

Η Εταιρεία αξιολογεί κατά πόσον έχει προκύψει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με την αρχική αναγνώριση βάσει ποιοτικών και ποσοτικών κριτηρίων, τα οποία περιλαμβάνουν σημαντικές εκτιμήσεις της διοίκησης. Επιπρόσθετες πληροφορίες για τα κριτήρια αυτά περιλαμβάνονται στη Σημείωση 2.6.

Εγγενής κίνδυνος υποδείγματος στα μοντέλα του ΔΠΧΑ 9

Η συμμόρφωση με το μοντέλο απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 απαιτεί την εφαρμογή κατάλληλων υποδειγμάτων. Η πολυπλοκότητα των υποδειγμάτων αυτών, καθώς και ο βαθμός εξάρτησής τους από παραμέτρους που εκτιμώνται είναι υψηλού επιπέδου, συνεπώς, τυχόν αλλαγές στις παραμέτρους και στα δεδομένα, καθώς και νέα ή αναθεωρημένα υποδείγματα, ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά τις ΑΠΖ.

Πληροφορίες σχετικά με το μέλλον

Οι πληροφορίες σχετικά με το μέλλον ενσωματώνονται στην επιμέτρηση ΑΠΖ των χρηματοδοτικών μισθώσεων που αξιολογούνται συλλογικά μέσω των υποδειγμάτων PD και LGD. Η διοίκηση επιλέγει και αξιολογεί σενάρια σχετικά με την πορεία των παραγόντων εκείνων που θα έχουν επίδραση στον υπολογισμό των ΑΠΖ.

(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 πιθανή 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.

		Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας με χρήση:		
		Επίσημων τιμών σε ενεργές αγορές (Εισροές 1ου επιπέδου)	Παρατηρήσιμων τιμών (Εισροές 2ου επιπέδου)	Μη παρατηρήσιμων τιμών (Εισροές 3ου επιπέδου)
Ημερομηνία εκτίμησης	Σύνολο			
Στοιχεία Ενεργητικού επιμετρημένα στην εύλογη αξία:				
Επενδυτικά ακίνητα (Σημ. 14)	31/12/2018	4.236	-	4.236
Σύνολο		4.236	-	4.236

		Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας με χρήση:		
		Επίσημων τιμών σε ενεργές αγορές (Εισροές 1ου επιπέδου)	Παρατηρήσιμων τιμών (Εισροές 2ου επιπέδου)	Μη παρατηρήσιμων τιμών (Εισροές 3ου επιπέδου)
Ημερομηνία εκτίμησης	Σύνολο			
Στοιχεία Ενεργητικού επιμετρημένα στην εύλογη αξία:				
Επενδυτικά ακίνητα (Σημ. 14)	31/12/2017	14.813	-	14.813
Σύνολο		14.813	-	14.813

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

Η μεταβολή των επενδυτικών ακινήτων αναλύεται στη σημείωση 14.

Παρακάτω παρατίθεται πίνακας με ανάλυση της μεθόδου εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία για τις χρήσεις που έληξαν 31/12/2018 και 31/12/2017.

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

31 Δεκεμβρίου 2018	Αριθμός ακινήτων	Σύνολο Εύλογης Αξίας	Μέθοδος εκτίμησης
Εμπορικά κτίρια	2	1.330	Συγκριτική, Προεξόφλησης ταμειακών ροών και Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Γραφεία	1	1.014	Συγκριτική, Προεξόφλησης ταμειακών ροών και Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Βιομηχανικά κτίρια	1	1.770	Συγκριτική, Προεξόφλησης ταμειακών ροών και Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Λοιπά	1	122	Συγκριτική, Προεξόφλησης ταμειακών ροών και Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Σύνολο	5	4.236	

31 Δεκεμβρίου 2017	Αριθμός ακινήτων	Σύνολο Εύλογης Αξίας	Μέθοδος εκτίμησης
Εμπορικά κτίρια	2	1.374	Συγκριτική, Προεξόφλησης ταμειακών ροών και Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Γραφεία	3	3.440	Προεξόφλησης ταμειακών ροών
Βιομηχανικά κτίρια	2	2.571	Συγκριτική
Λοιπά	2	7.428	Κεφαλαιοποίησης εισοδήματος
Σύνολο	9	14.813	

7. ΤΟΚΟΙ ΕΣΟΔΑ

	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
Έσοδα από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	1.166	1.635
Έσοδα από τόκους καθυστέρησης	869	1.188
Σύνολο	2.035	2.823

8. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

	31/12/2018	31/12/2017
Μισθώματα από επενδυτικά ακίνητα	278	1.311
Έσοδα από τιμολογήσεις ΕΝΦΙΑ	601	722
Λοιπά διαχειριστικά έσοδα	339	1.098
Σύνολο	1.217	3.131

9. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων (χρηματοδοτικές μισθώσεις)	1.285	1.963
Έξοδα από πληρωμές ΕΝΦΙΑ	944	1.543
Λοιποί φόροι - τέλη	463	1.368
Ασφάλιστρα σχετικά με μισθώσεις	144	238
Λοιπά έξοδα τρίτων (ανακτημένων παγίων)	190	499
Σύνολο	3.026	5.611

10. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	2.982	2.567
Ενοίκια	88	82
Αποσβέσεις	54	150
Αμοιβές συμβούλων	676	797
Έξοδα μηχανογράφησης	173	124
Λοιπά	222	369
	<u>4.195</u>	<u>4.089</u>

Οι αμοιβές και τα έξοδα προσωπικού αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Μισθοί	2.464	2.086
Εργοδοτικές εισφορές	334	309
Λοιπές επιβαρύνσεις	162	156
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	21	16
	<u>2.982</u>	<u>2.567</u>

Το 2018, ο μέσος όρος του απασχολούμενου προσωπικού παρέμεινε σταθερός σε σχέση με το προηγούμενο έτος στα 29 άτομα. Στις 31/12/2018 το απασχολούμενο προσωπικό ανερχόταν σε 27 άτομα.

11. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως	1.355	1.390
Καταθέσεις προθεσμίας σε εγγύηση	-	503
	<u>1.356</u>	<u>1.894</u>

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

12. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΛΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Οι μικτές καθώς και οι καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, την 31 Δεκεμβρίου 2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2017, αναλύονται ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Μικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Εντός ενός έτους	185.798	192.321
Από δύο έως πέντε έτη	27.522	34.411
Άνω των πέντε ετών	17.371	26.474
	230.691	253.206
Έσοδα τόκων επόμενων χρήσεων	(3.582)	(5.009)
	227.109	248.197
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	(120)	(120)
Μείον προβλέψεις επισφάλειας	(187.378)	(188.783)
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	39.611	59.294
	31/12/2018	31/12/2017
Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Εντός ενός έτους	184.921	191.135
Από δύο έως πέντε έτη	25.524	31.639
Άνω των πέντε ετών	16.664	25.423
	227.109	248.197
Μείον μισθωτικές εγγυήσεις	(120)	(120)
Μείον προβλέψεις επισφάλειας	(187.378)	(188.783)
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	39.611	59.294

Η κίνηση της πρόβλεψης για απομείωση απαιτήσεων κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2017, αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο 01/01/2017	207.908
Αναστροφή προβλέψεων 01/01 – 31/12/17	(2.254)
Διαγραφές	(16.871)
Υπόλοιπο 31/12/17	188.783

Οι προβλέψεις για απαιτήσεις πελατών για το 2018 επιμετρούμενες στο αποσβέσιμο κόστος, αναλύονται ως εξής:

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολα
Υπόλοιπο 31.12.2017	2.854	2.382	183.547	188.783
Μεταβολή λόγω εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	(112)	1.936	-	1.824
Υπόλοιπο 1.1.2018	2.742	4.318	183.547	190.607
Μεταβολή προβλέψεων στο Στάδιο 1	(23)	3.467	308	3.753
Μεταβολή προβλέψεων στο Στάδιο 2	(2.546)	(462)	250	(2.757)
Μεταβολή προβλέψεων στο Στάδιο 3	(10)	43	121	154
Απομείωση απαιτήσεων 01/01-31/12/2018	(2.578)	3.048	679	1.149
Αναστροφή πρόβλεψης λόγω πώλησης	-	-	(1.991)	(1.991)
Διαγραφές	(75)	-	(2.312)	(2.387)
Μεταβολή προβλέψεων 1/1-31/12/2018	(2.653)	3.048	(3.623)	(3.229)
Υπόλοιπο 31.12.2018	89	7.365	179.924	187.378

13. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Καθαρή αξία αποθεμάτων παγίων	2.024	8.321
Λοιπές απαιτήσεις	1.479	1.724
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	6	6
Σύνολο	<u>3.509</u>	<u>10.051</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 31/12/2018 και 31/12/2017.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Αξία Κτήσης 1 Ιανουαρίου	7.912	5.687
Μεταφορά από/(προς) επενδυτικά ακίνητα/απαιτήσεις	-	-
Προσθήκες	-	3.800
Μειώσεις - Πωλήσεις	(5.931)	(1.149)
Αναπροσαρμογή αξίας	(277)	(426)
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου	<u>1.704</u>	<u>7.912</u>

14. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η Εταιρεία, συνέχισε και το 2018 την αποδοτικότερη εκμετάλλευση και διαχείριση των ανακτημένων ακινήτων της.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Αξία Κτήσης	14.813	32.879
Προσθήκες	1.111	28.597
Μειώσεις - Πωλήσεις	(11.808)	(45.557)
Αναπροσαρμογή αξίας	121	(1.106)
Μεταφορά σε αποθέματα	-	-
Σύνολο	<u>4.236</u>	<u>14.813</u>

Η Εταιρεία επανεκτίμησε την αξία των επενδυτικών ακινήτων στο τέλος του 2018 αναγνωρίζοντας τις σχετικές μεταβολές εύλογης αξίας στα αποτελέσματα της περιόδου.

15. ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η μεταβολή της αναπόσβεστης αξίας των παγίων περιουσιακών στοιχείων για το 2018 και 2017 αναλύεται ως εξής:

	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Οχήματα και Λοιπός Εξοπλισμός	Άυλα	Σύνολο
Αξία Κτήσης				
Αξία Κτήσης 1 Ιανουαρίου 2017	335	253	533	1.122
Προσθήκες	32	314	24	370
Μειώσεις	-	(55)	(2)	(57)
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2017	367	512	555	1.435
Προσθήκες	-	0	30	31
Μειώσεις	(5)	(243)	-	(248)
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2018	362	270	586	1.218
Σωρευμένες Αποσβέσεις				
Σωρευμένες Αποσβέσεις 1 Ιανουαρίου 2017	(263)	(227)	(491)	(981)
Έξοδο χρήσης	(20)	(103)	(12)	(135)
Μειώσεις	-	26	-	26
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2017	(283)	(303)	(502)	(1.089)
Έξοδο χρήσης	(22)	(13)	(19)	(54)
Μειώσεις	1	81	-	82
Σύνολο 31 Δεκεμβρίου 2018	(303)	(235)	(521)	(1.061)
Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	84	209	54	346
Αναπόσβεστη Αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	59	35	65	157

16. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

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

	31/12/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	33	102
Πιστωτές διάφοροι	66	483
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	53	67
Υποχρεώσεις από λοιπούς φόρους-τέλη	75	177
Προβλέψεις τόκων ομολογιακών δανείων	11	59
Προβλέψεις παροχών προς το προσωπικό	415	693
Λοιπές υποχρεώσεις/προβλέψεις	678	592
	1.331	2.173

17. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (ΤΡΕΧΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΟΣ)

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή 29% για τη χρήση 2018. Η εκτίμηση για το ύψος του φόρου εισοδήματος στην κατάσταση συνολικών εσόδων, αναλύεται ως ακολούθως:

	31/12/2018	31/12/2017
Τρέχων Φόρος	-	1
Προβλέψεις φόρων	-	-
Επιστροφή φόρου	-	(1.408)
	-	(1.407)

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 υποβάλει 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 του ν. 4337/2015, στις 12 Ιανουαρίου 2017 εκδόθηκε θετική απόφαση της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ) με βάση την οποία η Εταιρεία συμψήφισε με λοιπές φορολογικές υποχρεώσεις το αχρεωστήτως καταβληθέν ποσό των Ευρώ 1.408.210.

Για τις χρήσεις 2011 έως 2016, η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από ανεξάρτητους ορκωτούς ελεγκτές 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 την χρήση 2012, ολοκληρώθηκε ο έλεγχος από τις φορολογικές αρχές το τέταρτο εξάμηνο του 2018 και οι φορολογικές αρχές επέβαλλαν πρόσθετους φόρους και πρόστιμα συνολικού ποσού Ευρώ 26.156

Για τη χρήση 2018 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.

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ζημιές	(6.465)	(1.325)
Φορολογικός συντελεστής	29%	29%
Φόρος εισοδήματος υπολογισμένος με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(1.875)	(384)
<i>Αύξηση / μείωση φόρου προερχόμενη από:</i>		
Έξοδα που δεν εκπίπτουν	3.241	3.694
Φορολογικές ζημιές και προσωρινές φορολογικές διαφορές για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(1.366)	(3.309)
Πρόβλεψεις	-	-
Επιστροφή φόρου	-	(1.408)
	<u>-</u>	<u>(1.407)</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 2018 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 2018 και 2017 αντίστοιχα, η Εταιρεία διατηρούσε δανειακούς λογαριασμούς τα υπόλοιπα των οποίων αναλύονται ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ομολογιακό Δάνειο Συναφθέν 18/6/2010	3.300	18.300
Ομολογιακό Δάνειο Συναφθέν 21/12/2010	10.000	23.500
	<u>13.300</u>	<u>41.800</u>

Τα έξοδα τόκων των δανείων στη χρήση 2018 ανήλθαν σε €572 χιλ. (€2.427 χιλ. στην χρήση 2017).

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας τηρείται σε Ευρώ.

Ο χρόνος αποπληρωμής των δανείων παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Εντός ενός έτους	10.000	23.500
Από δύο έως πέντε έτη	3.300	18.300
	<u>13.300</u>	<u>41.800</u>

Το 2018 αποπληρώθηκαν δάνεια συνολικού ύψους €28.500 χιλ.

Τα πραγματικά σταθμισμένα επιτόκια των δανείων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 και 2017 είχαν ως ακολούθως:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Ευρώ	Ευρώ
Ομολογιακά δάνεια	Euribor 3μήνου+3,2%	Euribor 3μήνου+3,2%

19. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Οικονομικής θέσης:		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	124	158
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)		
Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>124</u>	<u>158</u>
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	18	13
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	3
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	<u>21</u>	<u>16</u>
Ζημιά κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη		
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	<u>21</u>	<u>16</u>
Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης:		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	158	130
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	18	13
Χρηματοοικονομικό κόστος	3	3
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-	-
Ζημιά κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	(55)	12
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος χρήσης	<u>124</u>	<u>158</u>
Αναπροσαρμογές:		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	55	(12)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	<u>55</u>	<u>(12)</u>
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης		
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	158	130
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-	-
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	21	16
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	(55)	12
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - τέλος χρήσης	<u>124</u>	<u>158</u>

Οι βασικές αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	2,04%	1,79%
Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών:		
για την περίοδο 2019	0,00%	0,00%
για την περίοδο 2020 και μετά	2,00%	2,00%

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο κάθε εργαζόμενος δικαιούται εφάπαξ αποζημίωση σε περίπτωση απολύσεως ή συνταξιοδότησεως. Το ποσό της αποζημιώσεως εξαρτάται από το χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απολύσεως ή συνταξιοδότησεώς 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 συνταξιοδότησεως (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 Groupama ΑΕ με σκοπό τη χορήγηση από την ασφαλιστική Εταιρεία εφάπαξ αποζημιώσεως κατά την αποχώρηση. Η παροχή αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Οικονομικής θέσης:		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	431	576
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη/(ζημίες)	(447)	(587)
Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>(16)</u>	<u>(11)</u>
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων:		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	80	73
Χρηματοοικονομικό κόστος	-	-
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	<u>80</u>	<u>73</u>
Ζημιά κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη		
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	<u>80</u>	<u>73</u>

(ποσά σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός όπου αναφέρεται διαφορετικά)

Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίστηκε στην Κατάσταση

Οικονομικής Θέσης:

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - έναρξη χρήσης	576	453
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	80	73
Χρηματοοικονομικό κόστος	10	9
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	(154)	-
Ζημιά κατά την τακτοποίηση/περικοπή/λήξη	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	(82)	41
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών - τέλος χρήσης	430	576

Μεταβολή στην αξία των περυσιακών στοιχείων

Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	587	457
Αναμενόμενη απόδοση των περυσιακών στοιχείων	10	9
Εισφορές εργοδότη	-	121
Παροχές που πληρώθηκαν	(154)	-
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	3	-
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - τέλος χρήσης	446	587

Αναπροσαρμογές:

Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	86	(41)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	86	(41)

Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση

Οικονομικής Θέσης

Καθαρή αξία στον ισολογισμό - έναρξη χρήσης	(11)	(4)
Καταβαλλόμενες αποζημιώσεις	-	(121)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	80	73
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	(86)	41
Καθαρή αξία στον ισολογισμό - τέλος χρήσης	(16)	(11)

Οι βασικές αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,98%	1,75%
Μελλοντικές Αυξήσεις Μισθών:		
για την περίοδο 2019	0,00%	0,00%
για την περίοδο 2020 και μετά	2,00%	2,00%

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 2017	9.338.396	27.362	216.626	243.988
31 Δεκεμβρίου 2018	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:

	31/12/2018	31/12/2017
Τακτικό Αποθεματικό	3.830	3.830
Αποθεματικό ΔΛΠ 19	43	(98)
	3.873	3.732

22. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

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

	31/12/2018	31/12/2017
Λιγότερο από 1 έτος	115	102
Μεταξύ 2 και 5 έτη	349	354
Περισσότερο από 5 έτη	-	87
Σύνολο	463	543

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 31.12.2018 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 2018.

25. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Οι διεταιρικές συναλλαγές και τα υπόλοιπα μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων εταιρειών για τις χρήσεις 2018 και 2017 έχουν ως εξής:

α. Έξοδα τόκων και λοιπά έξοδα:

	<u>1/1/ - 31/12/2018</u>	<u>1/1/ - 31/12/2017</u>
Madison Point Investment II SARL	572	2.423
	<u>572</u>	<u>2.423</u>

β. Υποχρέωση ομολογιακών δανείων

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Madison Point Investment II SARL	13.300	41.800
	<u>13.300</u>	<u>41.800</u>

γ. Έσοδα εμπορικών μισθώσεων:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Madison Point Ξενοδοχειακές Επιχειρήσεις Α.Ε.	116	90
	<u>116</u>	<u>90</u>

δ. Έσοδα λοιπών υπηρεσιών:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Bain Capital Credit LP	71	-
	<u>71</u>	<u>-</u>

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

	<u>1/1/ - 31/12/2018</u>	<u>1/1/ - 31/12/2017</u>
Αμοιβές μελών διοικητικού συμβουλίου	326	235
Αμοιβές λοιπών διευθυντικών στελεχών	1.377	958
	<u>1.703</u>	<u>1.193</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

Δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού της περιόδου 01/01/2018 – 31/12/2018 τα οποία θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την παρούσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Αθήνα, 5 Ιουλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Οικονομικός
Διευθυντής

Ο Λογιστής

ΙΟΡΔΑΝΗΣ
ΑΪΒΑΖΗΣ

ΑΔΤ: ΑΒ 507525

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΚΑΤΣΩΡΧΗΣ

ΑΔΤ: ΑΟ 053609

ΧΡΗΣΤΟΣ
ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ

ΑΔΤ: 1228264

ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΠΑΠΑΖΕΚΟΣ

Α.Δ.Ε.Τ. 0085964
Α' Τάξης



ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας HELLAS CAPITAL LEASING A.E.

Έκθεση ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας HELLAS CAPITAL LEASING A.E. (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς



ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2018 αντιστοιχούν στις οικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία HELLAS CAPITAL LEASING A.E. και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των οικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Επίσης:

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

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



Χαλάνδρι, 10 Ιουλίου 2019
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
Αρ Μ ΣΟΕΛ 113

Φώτης Σμυρνής
Αρ Μ ΣΟΕΛ 52861