

ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES



ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
δ.τ. ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASES
ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 2428701000
ΕΔΡΑ: Βασιλίσσης Σοφίας 1 – Μαρούσι Τ.Κ. 151 24

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

• ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
• ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	7
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	8
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	10
• ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	11
2 ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	12
3 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	22
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	31
5 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	32
6 ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	33
7 ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ	33
8 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	33
9 ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	33
10 ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ	33
11 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	34
12 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	35
13 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	35
14 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	37
15 ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	37
16 ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	38
17 ΛΟΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	38
18 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	38
19 ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΔΑΝΕΙΑ	39
20 ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	39
21 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	40
22 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	42
23 ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	43
24 ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	43
25 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	44
26 ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ	45
27 ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΚΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ	45
28 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	45
29 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	46

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Στην παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες της Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.» για τη χρήση του 2017, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίσθηκαν στην περίοδο και η επίδρασή τους στις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Το 2017 ολοκληρώθηκαν είκοσι ένα χρόνια λειτουργίας της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε. (πρώην Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.) , (η «Εταιρεία»). Τον Φεβρουάριο του 2015 επήλθε μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας από την Τράπεζα Κύπρου στην Τράπεζα Πειραιώς, η οποία είναι και ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας.

ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Το 2017 αποτέλεσε χρονιά σημαντικών εξελίξεων για την ελληνική οικονομία που περιλαμβάνουν την επίτευξη θετικών ρυθμών ανάπτυξης, τη σταθερότητα από πλευράς δημοσιονομικής προσαρμογής, την περαιτέρω χαλάρωση των κεφαλαιακών ελέγχων, αλλά και τη σημαντική ανάκαμψη στο πεδίο των προσδοκιών και της εμπιστοσύνης των αγορών.

Η ολοκλήρωση της 2ης αξιολόγησης του ελληνικού προγράμματος, καθώς και οι θετικές προοπτικές για την ανάπτυξη και τα δημόσια οικονομικά της Ελλάδας, οδήγησαν στην αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας της χώρας από διεθνείς οίκους αξιολόγησης, στη σημαντική αποκλιμάκωση των αποδόσεων των ελληνικών ομολόγων και στην επιτυχή έξodo στις αγορές μετά από τρία χρόνια με την έκδοση 5ετούς ομολόγου, όπως και με την επιτυχή ανταλλαγή το Δεκέμβριο 2017 ομολόγων που είχαν εκδοθεί κατά το πρόγραμμα ανταλλαγής PSI.

Ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ για το 2017 ανήλθε στο 1,4 % , ενισχύοντας τις προοπτικές μεγέθυνσης της οικονομίας . Για το 2018 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να ανέλθει γύρω στο 2%. Επίσης, ο δείκτης οικονομικού κλίματος βελτιώθηκε στις 96,6 μονάδες έναντι 91,8 μονάδων το 2016, στο υψηλότερο επίπεδο των τελευταίων 3 ετών.

Η άνοδος αυτή συνδέεται με τη βελτίωση του κλίματος στο σύνολο των τομέων επιχειρηματικής δραστηριότητας, αλλά και την τόνωση του δείκτη εμπιστοσύνης καταναλωτών.

Στην Ευρωζώνη, το α' τρίμηνο 2018 καταγράφηκε επιβράδυνση του ετήσιου ρυθμού ανάπτυξης (από 2,8% σε 2,5%), ενώ ο πληθωρισμός επιταχύνθηκε στο τέλος του α' εξαμήνου 2018 στο 2,0%. Για το σύνολο του 2018 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,1% (από 2,4% το 2017) και ο πληθωρισμός στο 1,7% (από 1,5% το 2017). Στις ΗΠΑ, το α' τρίμηνο 2018 σημειώθηκε επιτάχυνση του ετήσιου ρυθμού ανάπτυξης (από 2,5% σε 2,8%), ενώ ο πληθωρισμός επιταχύνθηκε στο τέλος του α' εξαμήνου 2018 στο 2,3%. Για το σύνολο του 2018 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,8% (από 2,3% το 2017) και ο πληθωρισμός στο 2,1% (από 1,7% το 2017). Ο ρυθμός ανάπτυξης της παγκόσμιας οικονομίας αναμένεται το 2018 να επιταχυνθεί στο 3,9% (από 3,8% το 2017), καθώς παρόμοια εξέλιξη αναμένεται ότι θα καταγραφεί τόσο στις ανεπτυγμένες οικονομίες (από 2,3% σε 2,5%), όσο και στις αναδυόμενες-αναπτυσσόμενες οικονομίες (από 4,8% σε 4,9%).

Το 2018 η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική, καθώς ήδη από το 2017 καταγράφηκαν σημαντικές εξελίξεις, οι οποίες συνθέτουν εικόνα σταθερότητας στη δημοσιονομική προσαρμογή και ανάκαμψης στο πεδίο των προσδοκιών και της εμπιστοσύνης στην αγορά. Ταυτόχρονα, το 2017 εφαρμόσθηκαν μια σειρά βραχυπρόθεσμων μέτρων ελάφρυνσης του δημόσιου χρέους.

Η διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας, η σταδιακή ενίσχυση της εμπιστοσύνης σε διεθνές επίπεδο αναφορικά με τη βιωσιμότητα των δημόσιων οικονομικών της χώρας, αλλά και οι θετικές επιδράσεις στην οικονομική δραστηριότητα από την τόνωση της αξιοπιστίας στο εγχώριο περιβάλλον, οι οποίες θα ενδυναμωθούν και από την κατεύθυνση της οικονομικής πολιτικής προς τις απαραίτητες για την ανάπτυξη διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις, αναμένεται να διασφαλίσουν τη συνέχιση της αναπτυξιακής πορείας της οικονομίας και το 2018.

Το 2018 τα χρηματοδοτικά ιδρύματα και οι τράπεζες κλήθηκαν να προσαρμοσθούν σε νέες προκλήσεις, με κυριότερες την εφαρμογή του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9 (Δ.Π.Χ.Α. 9) και το πιο αυστηρό πλαίσιο χειρισμού των προβλέψεων για τα νέα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΑΓΟΡΑΣ - ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ

Στο ανωτέρω επιτυχές οικονομικό περιβάλλον ο κλάδος χρηματοδοτικής μίσθωσης παρουσίασε σημαντική άνοδο στην αξία των νέων συμβάσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων που υλοποιήθηκαν εντός του 2017 (€370,9 εκατ.), σε σύγκριση με εκείνες που υλοποιήθηκαν εντός του 2016 (€316,6 εκατ.).

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Σε επίπεδο υπολειπομένων κεφαλαίων η ελληνική αγορά χρηματοδοτικών μισθώσεων εμφάνισε μείωση της τάξης του 6% περίπου.

Το 2017 η Εταιρεία προχώρησε σε λογισμό προβλέψεων απομείωσης αξίας απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις € 22,4 εκατ., έτσι το συνολικό αποθεματικό προβλέψεων ανήλθε στο ποσό των € 382,9 εκατ., καλύπτοντας το 38% του συνολικού χαρτοφυλακίου (2016: 30%).

Τα καθαρά έσοδα τόκων της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ανήλθαν στη χρήση 2017 σε € 7,26 εκατ. έναντι € 8,29 εκατ. την προηγούμενη χρήση, το σύνολο των καθαρών συνολικών εσόδων σε € 12,57 εκατ. από € 16,02 εκατ. και οι ζημίες προ φόρων και προβλέψεων σε € 15,62 εκατ. έναντι κερδών € 6,04 εκατ. το 2016.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Το σύνολο των Περιουσιακών Στοιχείων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 843.206 χλ. έναντι € 750.460 χλ. το προηγούμενο έτος. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς.

ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ

Το σύνολο των Υποχρεώσεων της Εταιρείας ανήλθε στο ποσό των € 747.074 χλ. έναντι € 620.420 χλ. το προηγούμενη χρήση. Η Καθαρή Θέση ανέρχεται στο ποσό των € 96.132 χλ. έναντι των € 130.040 χλ. το προηγούμενο έτος.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Δείκτης Οικονομικής Διάρθρωσης

Ο δείκτης Συνόλου Ιδίων Κεφαλαίων προς τις Συνολικές Υποχρεώσεις ανέρχεται σε 12,86% την 31 Δεκεμβρίου 2017 έναντι 20,96% την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Δείκτης Απόδοσης και Αποδοτικότητας

Ο δείκτης Αποτελέσματα προ Φόρων προς Ίδια Κεφάλαια ανέρχεται σε (40,19)% την 31 Δεκεμβρίου 2017 έναντι 8,05% την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας

Ο Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας ανέρχεται σε 11,27% την 31 Δεκεμβρίου 2017 έναντι 15,40% την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Η κεφαλαιακή επάρκεια της Εταιρείας εποπτεύεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και με πράξη του Διοικητού της Τραπέζης της Ελλάδος διαμορφώνονται και οι ελάχιστοι δείκτες (βασικών κεφαλαίων και κεφαλαιακής επάρκειας) που πρέπει να διαθέτει η Εταιρεία.

Δείκτης Ρευστότητας

Ο δείκτης Συνολικές Απαιτήσεις από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις μετά από προβλέψεις προς Σύνολο Δανείων, Προμηθευτών και Λοιπών Υποχρεώσεων ανέρχεται σε 84,17% την 31 Δεκεμβρίου 2017 έναντι 101,49% την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Επιπλέον παρουσιάζονται οι κάτωθι χρήσιμες πληροφορίες:

(α) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Την 31 Δεκεμβρίου 2017, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανερχόταν σε € 104,5 εκατ. διαιρούμενο σε 4.195.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 24,92 εκάστη. Μοναδική μέτοχος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.

Το σύνολο (100%) των μετοχών της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές και αδιαιρέτες και δεν υπάρχουν ειδικές κατηγορίες μετοχών. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που συνοδεύουν τις μετοχές, είναι αυτά που προβλέπονται από τον Κ.Ν. 2190/1920.

(β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στο δικαίωμα μεταβίβασης μετοχών της Εταιρείας που να είναι γνωστοί σε αυτήν.

(γ) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 3556/2007.

Μοναδική μέτοχος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε, με ποσοστό 100%.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χυλάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

(δ) Κάτοχοι μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υπάρχουν μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

(ε) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου - Προθεσμίες άσκησης σχετικών δικαιωμάτων.

Δεν υπάρχουν περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας οι οποίοι είναι γνωστοί στην Εταιρεία.

(στ) Συμφωνίες Μετόχων για περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες μετόχων.

(ζ) Κανόνες διορισμού / αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης Καταστατικού εφόσον διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν.2190/1920.

Δεν υφίστανται διαφοροποιήσεις από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν.2190/1920.

(η) Αρμοδιότητα Δ.Σ. για έκδοση νέων μετοχών / αγορά ίδιων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κ.Ν. 2190/20. Δεν υφίσταται.

(θ) Σημαντικές συμφωνίες της Εταιρείας που ισχύουν / τροποποιούνται / λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται.

(ι) Συμφωνίες αποζημίωσης μελών Δ.Σ. ή προσωπικού σε περίπτωση παραίτησης / απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού θητείας / απασχόλησης λόγω δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται.

(κ) Μέθοδοι που εφαρμόστηκαν για την αποτίμηση των διαφόρων περιουσιακών στοιχείων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, καθώς και οι μέθοδοι υπολογισμού των προβλέψεων.

Για το παραπάνω γίνεται αναφορά στις ενότητες 2.2 έως και 2.19 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017.

KΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η Εταιρεία διαθέτει κεφαλαιακή επάρκεια και δεν αντιμετωπίζει προς το παρόν κινδύνους πέραν των επισφαλειών από πελάτες της και των αξιών των ακινήτων.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (επιτόκια, συναλλαγματικές ισοτιμίες), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, αποθέματα και μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα, ενώ των υποχρεώσεων αφορά στην έκδοση ομολογιακών δανείων προς την Τράπεζα Πειραιώς και υποχρέωση προερχόμενη από το τίμημα της αγοράς συμβάσεων leasing (προσυμφωνία μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς).

Η Διαχείριση Κινδύνων συγκεντρώνει το ιδιαίτερο ενδιαφέρον και τη συνεχή μέριμνα της Διοίκησης της Εταιρείας με στόχο την αποτελεσματική και συνεχή παρακολούθηση και διαχείριση των κινδύνων, με γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και συνέχειας των εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει ένα συστηματικό και αυστηρό πλαισιο διαχειρίσεως κινδύνων και έχει λάβει όλα τα κατάλληλα μέτρα για την καλύτερη και ισχυρότερη θωράκισή της έναντι των πάσης φύσεως χρηματοοικονομικών κινδύνων.

Έχει θέσει ως βασικό στόχο την εφαρμογή αλλά και τη βελτίωση του πλαισίου για την ελαχιστοποίηση της εκθέσεως της Εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής τιμών (επιτοκιακός κίνδυνος), στον πιστωτικό, συναλλαγματικό καθώς και στον κίνδυνο αγοράς και ρευστότητας. Η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς παρακολουθείται από τα αρμόδια όργανα.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από την πιθανότητα μη εισπράξεως του συνόλου των μισθωμάτων από τους μισθωτές σύμφωνα με τους όρους αποπληρωμής των συμβάσεων. Η έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο εξετάζεται μέσα από την ανάλυση της ικανότητας των υφισταμένων και υποψήφιων μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου περιλαμβάνει επίσης την λήψη καλυμμάτων και εγγυήσεων (εταιρικών ή προσωπικών) από τους μισθωτές.

Η Εταιρεία αποδίδει μεγάλη σημασία στη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, δίδοντας έμφαση επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολογήσεως των μισθωτών της.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν σε ομολογιακά δάνεια, τα οποία προορίζονται για την χρηματοδότηση των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης. Η Εταιρεία χρηματοδοτεί σχεδόν το σύνολο του χαρτοφυλακίου της με κυμαινόμενα επιτόκια βάσει των επιτοκίων Euribor μηνός και τριμήνου και σε συνδυασμό με το κυμαινόμενο επιτόκιο του ομολογιακού δανείου, περιορίζει αποτελεσματικά των επιτοκιακό κίνδυνο.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα και συνεπώς το μεγαλύτερο μέρος των συναλλαγών της διεξάγεται σε Ευρώ. Για τις συναλλαγές που πραγματοποιούνται σε ξένο νόμισμα η Εταιρεία αντισταθμίζει πλήρως τον κίνδυνο, συνδέοντας κάθε υποχρέωση σε ξένο νόμισμα με αντίστοιχη απαίτηση στο ίδιο νόμισμα.

Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δεν συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικές επιδράσεις της μεταβολής των ισοτιμιών των διαφόρων νομισμάτων στην χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές. Η Εταιρεία παρακολουθεί τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές και διαχειρίζεται τη ρευστότητά της σε καθημερινή βάση. Με τη στήριξη της μητρικής Τράπεζας Πειραιώς διασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα ούτως ώστε να είναι σε θέση να ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις της.

Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Στο τέλος του 2017 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 599.905 χιλ. περίπου από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2016: €606.658 χιλ. περίπου), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της μητρικής Τράπεζας έχει αποφανθεί ότι δεν τίθεται θέμα συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την πρόσβαση της μητρικής Τράπεζας στο Ευρωσύστημα καθώς και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας και του Ομίλου της μητρικής Τράπεζας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2017. Επομένως και παρά τη σημαντική εξάρτηση της Εταιρείας από τη Μητρική η Διοίκηση πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει τα επιχειρηματικά της σχέδια κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2018) όσο και τη ρευστότητα της Εταιρείας και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα

Προσωπικό

Η Εταιρεία προσφέρει ένα εργασιακό περιβάλλον ίσων ευκαιριών σε όλο το προσωπικό, όπου τηρούνται τα δικαιώματα που απορρέουν από την νομοθεσία. Επιπλέον, η Εταιρεία φροντίζει για τα εργασιακά θέματα των εργαζομένων και επενδύει συνεχώς στην επαγγελματική τους εκπαίδευση και ανάπτυξη.

Η Διοίκηση της Εταιρείας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της Εταιρείας και των συνθηκών της αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξη των εργασιών.

Το προσωπικό της Εταιρείας στις 31/12/2017 ανερχόταν σε 30 εργαζομένους και στις 31/12/2016 σε 32 εργαζόμενους. Οι σχέσεις της Διοίκησης με το προσωπικό της είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα. Συνέπεια των σχέσεων αυτών είναι η έλλειψη δικαστικών υποθέσεων που να αφορούν εργασιακά θέματα.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει στόχους για την βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων και την προστασία του περιβάλλοντος. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους εργαζόμενους προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και Διοίκησης.
- γ) Η Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ διότι κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ.
- δ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν από κοινού με την Εταιρεία Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%.

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία της Τράπεζας Πειραιώς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και η επίπτωση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη στα αποτελέσματα χρήσης την περίοδο 1/1/2017 – 31/12/2017 επεξηγούνται στη σημείωση 24 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Προοπτικές για το 2018

Η Εταιρεία για το 2018 έχει εστιάσει το ενδιαφέρον της στην διαχείριση του ήδη υφιστάμενου χαρτοφυλακίου της. Σε συνεργασία με την ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING και τον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς προωθούνται λύσεις για την βέλτιστη αξιοποίησή του, κυρίως στη διαχείριση πελατών σε καθυστέρηση όσο και στην εκμετάλλευση των ακινήτων της.

Μεταγενέστερα Γεγονότα

Βασιζόμενοι στην καλύτερη δυνατή γνώση και με καλή πίστη, σας δηλώνουμε ότι μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσης, δεν έχουν λάβει χώρα άλλα γεγονότα εκτός από αυτά που αναφέρονται στην σημείωση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων Νο 29. «Γεγονότα μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης», για τα οποία θα έπρεπε να γίνουν οι απαιτούμενες λογιστικές εγγραφές ή οι απαιτούμενες γνωστοποιήσεις.

Μαρούσι, 17 Δεκεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΡΜΑΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

**Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017**

Από 1 Ιανουαρίου έως

	Σημειώσεις	31/12/2017	31/12/2016
			Μετά από αναμόρφωση
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5	20.961	22.375
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	<u>(13.704)</u>	<u>(14.086)</u>
Καθαρά έσοδα / (έξοδα) από τόκους		7.257	8.289
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	6	2.981	1.795
Λοιπά Έσοδα	7	2.335	5.937
Δαπάνες προσωπικού	9	<u>(1.199)</u>	<u>(1.061)</u>
Λοιπά έξοδα	10	<u>(27.486)</u>	<u>(8.197)</u>
Αποσβέσεις		(4)	(4)
Κέρδος/(Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	14	497	<u>(722)</u>
Σύνολο προ φόρων και προβλέψεων απομείωσης		(15.619)	6.037
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	<u>(22.388)</u>	<u>5.131</u>
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	15	<u>(634)</u>	<u>(696)</u>
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		(38.641)	10.472
Φόρος εισοδήματος	11, 20	4.992	5.501
Κέρδη/(Ζημιές) Χρήσεως		(33.649)	15.973
 Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα)		 (2)	 (44)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους		(2)	(44)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		(33.651)	15.929

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

**Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
της 31 Δεκεμβρίου 2017**

ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημειώσεις	31/12/2017	31/12/2016
		31/12/2017	31/12/2016
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	21.455	12.050
Απαιτήσεις μισθώσεων (μετά από προβλέψεις)	13	626.996	624.207
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία		28	16
Επενδυτικά ακίνητα	14	100.094	58.588
Αποθέματα ακινήτων	15	82.151	49.090
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	16	1.988	1.008
Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις	20	10.493	5.501
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		843.206	750.460
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ομολογιακά δάνεια	19	599.905	606.658
Λοιπές προβλέψεις	17	1.892	5.068
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	21	284	284
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις	18	144.993	8.410
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		747.074	620.420
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό Κεφάλαιο	22	104.539	104.539
Διαφορά υπέρ το άρτιο	22	224.268	224.268
Τακτικό αποθεματικό	23	1.685	1.685
Αφορολόγητα αποθεματικά	23	0	257
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	23	49	51
Σωρευμένα κέρδη/(ζημιές)		(234.409)	(200.760)
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		96.132	130.040
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΚΑΙ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		843.206	750.460

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά	Αποθεματικά από αναλογιστικά	Διαφορές υπέρ το κέρδη/(ζημίες)	Σωρευμένα	Σύνολο	
Υπόλοιπο την								
1^η Ιανουαρίου 2016	104.539	1.685	257	95	224.268	(216.733)	114.111	
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη/(ζημιές)	-	-	-	(44)	-	-	(44)	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	-	15.973	15.973	
Υπόλοιπο την	31^η Δεκεμβρίου 2016	104.539	1.685	257	51	224.268	(200.760)	130.040
Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2017								
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)	-	-	-	(2)	-	-	(2)	
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	-	-	(257)	-	-	-	(257)	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως	-	-	-	-	-	(33.649)	(33.649)	
Υπόλοιπο την	31^η Δεκεμβρίου 2017	104.539	1.685	0	49	224.268	(234.409)	96.132

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

**Κατάσταση Ταμειακών Ροών χρήσης 31 Δεκεμβρίου
2017**

Ταμειακές Ροές Λειτουργικών δραστηριοτήτων	Σημειώσεις	31/12/2017	31/12/2016
			Μετά από αναμόρφωση
Κέρδη / Ζημιές χρήσεως προ φόρων		(38.641)	10.472
Πλέον/(μείον) αναπροσαρμογές του κέρδους για:			
Κέρδος / (Ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία	14	(497)	722
Αποσβέσεις		4	4
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13	22.388	(5.131)
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	15	634	696
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις και λοιπά έσοδα	7	(698)	(3.970)
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού	21	(2)	96
Προσαρμογή εύλογης αξίας απαιτήσεων	13	24.656	6.735
Λοιπά μη ταμειακά έσοδα/έξοδα	8	(698)	290
Έσοδα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων		766	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	8	13.704	14.086
Μείωση / (αύξηση) από απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	13,14,15	8.441	14.050
(Μείωση) / αύξηση από προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18	(256)	(9)
Μείωση / (αύξηση) από λοιπά περιουσιακά στοιχεία	16	(980)	2.016
Σύνολο εισροών / (εκροών) Λειτουργικών Δραστηριοτήτων		28.821	40.058
Ταμειακές Ροές Επενδυτικών δραστηριοτήτων			
Αγορά Άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(16)	(7)
Πώληση ακινήτων		140	
Αγορά ακινήτων		(350)	0
Καθαρές ταμειακές ροές για επενδυτικές δραστηριότητες		(226)	(7)
Ταμειακές Ροές Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων			
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	19	(19.190)	(34.219)
Σύνολο εισροών / (εκροών) Χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων		(19.190)	(34.219)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		9.405	5.832
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου		12.050	6.218
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	12	21.455	12.050

Οι σημειώσεις στις σελίδες από 11 έως 46 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΕ (εφεξής η «Εταιρεία») ιδρύθηκε το έτος 1997 (ΦΕΚ Σύστασης 772/20-2-1997) και δραστηριοποιείται στην χρηματοδοτική μίσθωση εξοπλισμού, ακινήτων, επαγγελματικών και επιβατηγών οχημάτων, κατά την έννοια του νόμου 1665/1986 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2367/1995 και ισχύει κάθε φορά. Η προηγούμενη επωνυμία της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε. ήταν ΚΥΠΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Η Εταιρεία έχει έδρα της τον Δήμο του Αμαρουσίου και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Βασ. Σοφίας 1. Η διάρκεια της Εταιρείας έχει ορισθεί 99ετής. Μητρική Εταιρεία της ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε με ποσοστό 100% ήταν στις 31 Δεκεμβρίου 2017 η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.piraeusleases.gr

Στις 26/03/2013, το Eurogroup και η κυβέρνηση της Κύπρου συμφώνησαν στους βασικούς όρους για ένα πακέτο παροχής οικονομικής ενίσχυσης στη χώρα. Η συμφωνία περιλάμβανε τον ανασχηματισμό της Τράπεζας Κύπρου του οποίου μέρος ήταν και η πώληση των εργασιών της Τράπεζας Κύπρου στην Ελλάδα και των συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης της Εταιρείας στην Ελλάδα. Η πώληση αυτή πραγματοποιήθηκε μέσω της Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς.

Μέσω της προαναφερθείσας Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων την 26 Μαρτίου 2013 συμφωνήθηκε να μεταφερθούν όλες οι χρηματοδοτικές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις, οι υπάλληλοι καθώς και ο εξοπλισμός της Εταιρείας στην εν λόγω Τράπεζα.

Την 29/12/2014 υπεγράφη Ιδιωτικό Συμφωνητικό – Μνημόνιο Αμοιβαίας Κατανόησης μεταξύ των Τραπεζών Κύπρου και Πειραιώς, καθώς και της Κύπρου Leasing, με τους όρους του οποίου συμφωνήθηκε κυρίως:

- Η Τράπεζα Κύπρου να μεταβιβάσει στην Τράπεζα Πειραιώς τις μετοχές της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία να μεταβιβάσει στην Τράπεζα Κύπρου τα ανακτηθέντα προ της 26/03/2013 ακίνητα.
- Η Τράπεζα Κύπρου και η εταιρεία να προβούν σε εξόφληση των ενδοομιλικών συμβάσεων Leasing στα υπόλοιπα του έτους 2013.
- Η Τράπεζα Κύπρου να εκχωρήσει και μεταβιβάσει στην Τράπεζα Πειραιώς τις απαιτήσεις της που απορρέουν από το ομολογιακό δάνειο εκδόσεως της Εταιρείας. Στις 6 Φεβρουαρίου 2015 μεταβιβάστηκαν οι μετοχές της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς με την υπογραφή σχετικού Ιδιωτικού Συμφωνητικού. Εν συνεχείᾳ παρατήθηκαν τα μέλη του Δ.Σ. και ορίστηκε νέο ΔΣ από τον καινούριο μέτοχο την Τράπεζα Πειραιώς. Μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απομένει ένα (1) ανακτημένο ακίνητο με αξία € 0,5 εκατ.

Στις 27 Ιουλίου 2015 υπογράφηκε τριμερές Ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο επικυρώνονται οι όροι των προηγούμενων συμφωνιών και συμφωνητικών. Στο ιδιωτικό συμφωνητικό περιλαμβάνονται και όροι που αφορούν στις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες είχαν αρχικά δημιουργηθεί από την Εταιρεία και οι οποίες είχαν μεταφερθεί στην Τράπεζα Πειραιώς με την 26.3.2013 συμφωνία Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς. Ειδικότερα και με βάση αυτό το ιδιωτικό συμφωνητικό, οι κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από τις απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων που είχαν μεταφερθεί κατά την 26.3.2013 στην Τράπεζα Πειραιώς, μεταφέρονται πλέον στην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Χρηματοδοτικές μισθώσεις Α.Ε.

Ως εκ τούτου, την 31/7/2015 η Εταιρεία αναγνώρισε:

- απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αξίας € 646.266 χιλ. και
- αποθέματα ακινήτων που συνδέονται με τη δραστηριότητα χρηματοδοτικής μίσθωσης καθώς και επενδυτικά ακίνητα, συνολικής αξίας € 79.469 χιλ.

Τέλος και στο ίδιο πλαίσιο, επανήλθε και το προσωπικό της Εταιρείας το οποίο πλέον ανέρχεται σε 30 άτομα κατά την 31/12/2017.

Εντός του 2017 συνάφθηκε ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 17^η Δεκεμβρίου 2018 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι η εξής :

Γεώργιος Κορμάς,	Πρόεδρος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Δημήτριος Παπαδόπουλος,	Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος)
Κωνσταντίνος Πασχάλης,	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Φωτεινή Ιωάννου,	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Εμμανουήλ Μπαρδής,	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Δημήτριος Κωνσταντόπουλος,	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Αθανάσιος Ψύλλος,	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Χρυσούλα Κουτούδη,	Μέλος Δ.Σ. (Μη Εκτελεστικό Μέλος)
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος,	Μέλος Δ.Σ. (Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Η θητεία του Διοικητικού Συμβουλίου λήγει την 30/10/2022.

2. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από την Διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και παρουσιάζουν την Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, Ταμειακών Ροών και Μεταβολών ίδιων Κεφαλαίων της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επιρροή τους στη λειτουργία της Εταιρείας.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός από τα επενδυτικά ακίνητα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Η ετοιμασία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από την Διοίκηση στην διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχομένων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά την διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο υποκειμενικότητας και είναι σύνθετες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

Στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τα κονδύλια παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2016 και 2017, αφού ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1/1/2017 που παρατίθενται στη σημείωση 2.2, Νέα πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με παραδοχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας δεδομένου ότι έχει ανανεωθεί και η διάρκεια των δανείων της εταιρείας από την μητρική εταιρεία.

Μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2017 αποτέλεσε χρονιά σημαντικών εξελίξεων για την ελληνική οικονομία που περιλαμβάνουν την επίτευξη θετικών ρυθμών ανάπτυξης, τη σταθερότητα από πλευράς δημοσιονομικής προσαρμογής, την περαιτέρω

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

χαλάρωση των κεφαλαιακών ελέγχων, αλλά και τη σημαντική ανάκαμψη στο πεδίο των προσδοκιών και της εμπιστοσύνης των αγορών.

Η ολοκλήρωση της 2ης αξιολόγησης του ελληνικού προγράμματος, καθώς και οι θετικές προοπτικές για την ανάπτυξη και τα δημόσια οικονομικά της Ελλάδας, οδήγησαν στην αναβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας της χώρας από διεθνείς οίκους αξιολόγησης, στη σημαντική αποκλιμάκωση των αποδόσεων των ελληνικών ομολόγων και στην επιτυχή έξodo στις αγορές μετά από τρία χρόνια με την έκδοση 5ετούς ομολόγου, όπως και με την επιτυχή ανταλλαγή το Δεκέμβριο 2017 ομολόγων που είχαν εκδοθεί κατά το πρόγραμμα ανταλλαγής PSI.

Ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ για το 2017 ανήλθε στο 1,4 %, ενισχύοντας τις προοπτικές μεγέθυνσης της οικονομίας. Για το 2018 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να ανέλθει γύρω στο 2%. Επίσης, ο δείκτης οικονομικού κλίματος βελτιώθηκε στις 96,6 μονάδες έναντι 91,8 μονάδων το 2016, στο υψηλότερο επίπεδο των τελευταίων 3 ετών.

Η άνοδος αυτή συνδέεται με τη βελτίωση του κλίματος στο σύνολο των τομέων επιχειρηματικής δραστηριότητας, αλλά και την τόνωση του δείκτη εμπιστοσύνης καταναλωτών.

Στην Ευρωζώνη, το α' τρίμηνο 2018 καταγράφηκε επιβράδυνση του ετήσιου ρυθμού ανάπτυξης (από 2,8% σε 2,5%), ενώ ο πληθωρισμός επιταχύνθηκε στο τέλος του α' εξαμήνου 2018 στο 2,0%. Για το σύνολο του 2018 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,1% (από 2,4% το 2017) και ο πληθωρισμός στο 1,7% (από 1,5% το 2017). Στις ΗΠΑ, το α' τρίμηνο 2018 σημειώθηκε επιτάχυνση του ετήσιου ρυθμού ανάπτυξης (από 2,5% σε 2,8%), ενώ ο πληθωρισμός επιταχύνθηκε στο τέλος του α' εξαμήνου 2018 στο 2,3%. Για το σύνολο του 2018 ο ρυθμός ανάπτυξης αναμένεται να διαμορφωθεί στο 2,8% (από 2,3% το 2017) και ο πληθωρισμός στο 2,1% (από 1,7% το 2017). Ο ρυθμός ανάπτυξης της παγκόσμιας οικονομίας αναμένεται το 2018 να επιταχυνθεί στο 3,9% (από 3,8% το 2017), καθώς παρόμοια εξέλιξη αναμένεται ότι θα καταγραφεί τόσο στις ανεπτυγμένες οικονομίες (από 2,3% σε 2,5%), όσο και στις αναδυόμενες-αναπτυσσόμενες οικονομίες (από 4,8% σε 4,9%).

Το 2018 η ελληνική οικονομία διατήρησε την αναπτυξιακή της δυναμική, καθώς ήδη από το 2017 καταγράφηκαν σημαντικές εξελίξεις, οι οποίες συνθέτουν εικόνα σταθερότητας στη δημοσιονομική προσαρμογή και ανάκαμψης στο πεδίο των προσδοκιών και της εμπιστοσύνης στην αγορά. Ταυτόχρονα, το 2017 εφαρμόσθηκαν μια σειρά βραχυπρόθεσμων μέτρων ελάφρυνσης του δημόσιου χρέους.

Η διατήρηση της δημοσιονομικής σταθερότητας, η σταδιακή ενίσχυση της εμπιστοσύνης σε διεθνές επίπεδο αναφορικά με τη βιωσιμότητα των δημόσιων οικονομικών της χώρας, αλλά και οι θετικές επιδράσεις στην οικονομική δραστηριότητα από την τόνωση της αξιοποιίας στο εγχώριο περιβάλλον, οι οποίες θα ενδυναμωθούν και από την κατεύθυνση της οικονομικής πολιτικής προς τις απαραίτητες για την ανάπτυξη διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις, αναμένεται να διασφαλίσουν τη συνέχιση της αναπτυξιακής πορείας της οικονομίας και το 2018.

Το 2018 τα χρηματοδοτικά ιδρύματα και οι τράπεζες κλήθηκαν να προσαρμοσθούν σε νέες προκλήσεις, με κυριότερες την εφαρμογή του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9 (Δ.Π.Χ.Α. 9) και το πιο αυστηρό πλαίσιο χειρισμού των προβλέψεων για τα νέα μη εξυπηρετούμενα ανοίγματα.

2.1.1 Συνέχιση της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Στο τέλος του 2017 η Εταιρεία είχε χρηματοδότηση ύψους € 599.905 χιλ. περίπου από την μητρική Τράπεζα Πειραιώς (2016: €606.658 χιλ. περίπου), γεγονός που υποδεικνύει σημαντική εξάρτηση της χρηματοδοτικής υποστήριξης της Εταιρείας από τη μητρική Εταιρεία αναφορικά με την συνέχιση των εργασιών της.

Η Διοίκηση της μητρικής Τράπεζας έχει αποφανθεί ότι δεν τίθεται θέμα συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την ελληνική οικονομία, την πρόσβαση της μητρικής Τράπεζας στο Ευρωσύστημα καθώς και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας της Εταιρείας και του Ομίλου της μητρικής Τράπεζας κατά την 31 Δεκεμβρίου του 2017. Επομένως και παρά τη σημαντική εξάρτηση της Εταιρείας από τη Μητρική η Διοίκηση πιστεύει ότι η Εταιρεία είναι σε θέση να υποστηρίξει με την ρευστότητα της τα επιχειρηματικά της σχέδια κατά την τρέχουσα διαχειριστική χρήση (2018) και για το λόγο αυτό συνέταξε τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

2.2 Νέα πρότυπα, Διερμηνείες και Τροποποιήσεις

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 1/1/2017 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Τα παρακάτω αφορούν νέα ΔΠΧΑ, διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017.

Δ.Λ.Π. 7 (Τροποποίηση) Γνωστοποιήσεις. Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση συγκεκριμένων πληροφοριών προκειμένου οι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

- **Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση)** Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες. Η τροποποίηση διευκρινίζει τα ακόλουθα: Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές από χρεωστικούς τίτλους αποτιμώμενους στην εύλογη αξία, οι οποίοι για φορολογικούς σκοπούς επιμετρώνται στο κόστος, δημιουργούν εκπυπτόμενες προσωρινές διαφορές ανεξαρτήτως εάν ο κάτοχος των τίτλων σκοπεύει να ανακτήσει τη λογιστική τους αξία μέσω πώλησης ή διακράτησης. Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου δεν περιορίζει την εκτίμηση των μελλοντικών φορολογικών κερδών. Για την εκτίμηση των μελλοντικών φορολογικών κερδών εξαιρούνται οι πιστώσεις φόρων που προέρχονται από αναστροφή εκπυπτόμενων προσωρινών διαφορών. Η οικονομική οντότητα προσδιορίζει μία αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες αναβαλλόμενες φορολογικές απαίτησεις. Όταν ο φορολογικός νόμος περιορίζει τη χρήση των φορολογικών ζημιών, η επιχείρηση θα προσδιορίζει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση σε συνδυασμό με λοιπές αναβαλλόμενες φορολογικές απαίτησεις του ίδιου τύπου.

- Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2014-2016 (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2017 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν το ακόλουθο πρότυπο:

ΔΠΧΑ 12 «Παρουσίαση των Συμφερόντων σε άλλες οντότητες». Οι απαιτήσεις γνωστοποίησης του προτύπου, εκτός από εκείνες των παραγράφων B10-B16, ισχύουν για τις συμμετοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 5 και έχουν ταξινομηθεί ως προοριζόμενες προς πώληση, ως προοριζόμενες για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες.

Δεν υπήρξε επίδραση από τις παραπάνω τροποποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Π.Χ.Α. 7 όπως τροποποιήθηκε από το Δ.Π.Χ.Α. 9 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Το εκτιμώμενο ποσό της επίδρασης στην καθαρή θέση της Εταιρείας την 1.1.2018 ανέρχεται σε € 28,1 εκατ.

Παρατίθεται πίνακας με περιληπτική ανάλυση του ανωτέρω ποσού.

	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Poci	Σύνολο
Ακαθάριστες απαιτήσεις προ προβλέψεων	81.799	172.342	515.327	240.420	1.009.887
Προβλέψεις	640	1.666	226.818	153.768	382.891
Απαιτήσεις μετά προβλέψεων την 31/12/2017	81.159	170.676	288.509	86.652	626.996
	Stage 1	Stage 2	Stage 3	Poci	Σύνολο
Επύπτωση IFRS 9 την 01/01/2018	399	8.899	14.217	4.581	28.096

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε το 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.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η Εταιρεία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης/συμβάσεων με έναν πελάτη
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής
- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης
- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η Εταιρεία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

Η έκδοση του ΔΠΧΠ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

- ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»
- ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- Διερμηνεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης»

Σημειώνεται ότι το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων της Εταιρείας προέρχεται από το έσοδο τόκων, το οποίο δεν θα επηρεαστεί από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Π 15. Ο λογιστικός χειρισμός των λοιπών συμβάσεων που εμπίπτουν στις διατάξεις του προτύπου δεν αναμένεται να επιφέρει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Π 15.

Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Πληροφορήσεως 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»: Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΠ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες (Κανονισμός 2017/1987/31.10.2017)

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1.1.2018

Τον Απρίλιο του 2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΠ 15 με την οποία διευκρίνισε κυρίως τα ακόλουθα:

- πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση, γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση νια το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης,
- με ποιο τρόπο πρακτικά αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της Εταιρείας συνιστά παροχή των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών (η Εταιρεία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η Εταιρεία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο),
- ποιος παράγοντας καθορίζει αν η Εταιρεία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί πνευματικής ιδιοκτησίας.

Τέλος, με την τροποποίηση προστέθηκαν δύο πρακτικές λύσεις για τη μετάβαση στο ΔΠΧΠ 15 όσον αφορά στις ολοκληρωμένες συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται πλήρης αναδρομική εφαρμογή και όσον αφορά στις μεταβολές στις συμβάσεις κατά τη μετάβαση.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η επίπτωση από την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 15 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αναφέρθηκε ανωτέρω.

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 υποχρέωσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Το πρότυπο έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση εντός του 2017.

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

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

- ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) Ταξινόμηση και επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με το λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών, διακανονίζονται σε μετρητά και περιλαμβάνουν όρο απόδοσης, με την ταξινόμηση των συναλλαγών που περιλαμβάνουν όρους διακανονισμού στην καθαρή αξία, καθώς και με το λογιστικό χειρισμό των συναλλαγών για τις οποίες τροποποιείται ο τρόπος διακανονισμού από μετρητά σε συμμετοχικούς τίτλους.
- ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» με το ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά). Οι τροποποιήσεις αφορούν στην προσέγγιση επικάλυψης που πρέπει να εφαρμοστεί όταν θα υιοθετηθεί και το ΔΠΧΑ 9. Η προσέγγιση αναβολής εφαρμόζεται για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά, και μόνο για περίοδο τριών ετών μετά την ημερομηνία αυτή. Η τροποποίηση παρέχει δύο επιλογές στις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 4:
 - μια επιλογή που παρέχει τη δυνατότητα στις οντότητες να αναταξινομήσουν, από την κατάσταση αποτελεσμάτων στα λοιπά συνολικά έσοδα, μέρος από τα έσοδα ή έξοδα που προκύπτουν από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (προσέγγιση επικάλυψης)
 - μια προαιρετική προσωρινή απαλλαγή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 για τις οντότητες των οποίων η κύρια δραστηριότητα είναι η έκδοση ασφαλιστήριων συμβολαίων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 4 (προσέγγιση αναβολής).

Η εφαρμογή και των δύο προσεγγίσεων είναι προαιρετική και η οντότητα επιτρέπεται να σταματήσει την εφαρμογή τους πριν από την εφαρμογή του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2019 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Ορίζει τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρίες καθορίζουν τα έξοδα συνταξιοδότησης όταν συμβαίνουν αλλαγές σε συνταξιοδοτικό πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το Δ.Λ.Π. 19 Παροχές σε Εργαζομένους καθορίζει τη λογιστική αντιμετώπιση που ακολουθείται για ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Όταν πραγματοποιείται μία αλλαγή σε πρόγραμμα - τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός - απαιτείται επανεκτίμηση της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης καθορισμένων παροχών. Οι αναθεωρημένες αναλογιστικές παραδοχές που προκύπτουν από την επανεκτίμηση θα πρέπει να χρησιμοποιούνται για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της περιόδου αναφοράς μετά την αλλαγή του προγράμματος. Μέχρι στιγμής, το Δ.Λ.Π. 19 δεν

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

παρείχε διευκρινίσεις για τον τρόπο καθορισμού αυτών των εξόδων για την περίοδο μετά την αλλαγή του προγράμματος.

- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2015-2017 (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2019 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν τα ακόλουθα πρότυπα:**

ΔΠΧΑ 3 – Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας Εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα θα πρέπει να επαναπροσδιορίζεται όταν αυτή αποκτά τον έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.

ΔΠΧΑ 11 - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας Εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα δεν θα πρέπει να επαναπροσδιορίζεται όταν αυτή αποκτά κοινό έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.

Δ.Λ.Π. 12 – Παρέχεται η διευκρίνιση ότι μια Εταιρεία λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις από τις πληρωμές μερισμάτων στο φόρο εισοδήματος με τον ίδιο τρόπο.

Δ.Λ.Π. 23 – Διευκρινίζεται ότι μια Εταιρεία συμπεριλαμβάνει στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη περιουσιακού στοιχείου, όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή την πώλησή του.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) Δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2019 και μετά). Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 9 παρέχει τη δυνατότητα στις εταιρείες να επιμετρούν συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αν πληρείται συγκεκριμένος όρος, αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

- **Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2019 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις του Δ.Λ.Π. 28 αποσαφηνίζουν ότι ο λογιστικός χειρισμός των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης, θα πρέπει να γίνεται με βάση το ΔΠΧΑ 9.**

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει τις τροποποιήσεις και τις διερμηνείς αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με 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 καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)

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

ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017.

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες"

Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.

2.3 Συναλλαγματικές μετατροπές

Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρούνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

Οι συναλλαγές που είναι εκφρασμένες σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της περιόδου καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, τα νομισματικά περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρέωσης ή απαιτήσεις που είναι εκφρασμένες σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις αποτιμήσεις αυτές καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

2.4 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης εφόσον υπάρχει ένα έννομο δικαίωμα για συμψηφισμό και η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί το στοιχείο του ενεργητικού και να διακανονιστεί το στοιχείο του παθητικού ταυτόχρονα.

2.5 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα προέρχονται από τοκοφόρα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης, από πώληση παγίων, από λειτουργικές μισθώσεις, από παροχή υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, και εκπτώσεις. Τα έσοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση του συνολικού εισοδήματος) στο βαθμό που το οικονομικό όφελος αναμένεται να εισφεύσει στην Εταιρεία και το ύψος τους μπορεί αξιόπιστα να μετρηθεί. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα περιλαμβάνουν έσοδα και έξοδα τόκων. Τα έσοδα και έξοδα τόκων αναφέρονται σε όλα τα τοκοφόρα στοιχεία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης 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. Ειδικότερα, τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται κατά την διάρκεια της μισθωτικής περιόδου και υπολογίζονται βάσει προκαθορισμένου επιτοκίου επί του υπολειπομένου κεφαλαίου της χρηματοδοτικής μισθώσεως.

2.6 Απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων

Οι μισθώσεις παγίων όπου οι πελάτες της Εταιρείας διατηρούν ουσιωδώς όλους της κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις εμφανίζονται ως απαιτήσεις με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της απαιτήσης και των χρηματοοικονομικών εσόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα μεσοσταθμικό αποτελεσματικό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική απαιτήση. Οι αντίστοιχες απαιτήσεις από μισθώματα (υπολειπόμενο κεφάλαιο), καθαρές από χρηματοοικονομικά έσοδα, καθώς και οι πιθανές χρεώσεις μείον ζημιές απομείωσης, απεικονίζονται στις μακροχρόνιες και βραχυχρόνιες απαιτήσεις. Το μέρος της χρηματοδοτικής μίσθωσης που αντιστοιχεί σε τόκους αναγνωρίζεται στην κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Στην περίπτωση καταγγελίας-ανάκτησης ακινήτων, για τον οποίο έχει συναφθεί στο παρελθόν σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, το υπολειπόμενο κεφάλαιο της σύμβασης, μεταφέρεται από τον λογαριασμό της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης «Απαιτήσεις μισθώσεων» στον λογαριασμό «Αποθέματα Ακινήτων» (βλέπε παράγραφο 2.13 Αποθέματα Ακινήτων).

Μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση αξίας, όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό της. Η Εταιρεία, σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων εξετάζει, αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις, ότι μια απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, τότε για τις μεμονωμένα σημαντικές απαιτήσεις υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαιτήσης σε ατομική και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, τότε για τις μεμονωμένα σημαντικές απαιτήσεις υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαιτήσης σε ατομική και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας της.

Η αξιολόγηση των απαιτήσεων στηρίζεται στην αξιολόγηση της φερεγγυότητας του μισθωτή και των υφιστάμενων καλύψεων οι οποίες κατά κύριο λόγο είναι τα εκμισθωμένα πάγια. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με επιτόκιο. Για τις μεμονωμένα μη σημαντικές απαιτήσεις οι οποίες εμφανίζουν ενδείξεις απομείωσης, η Εταιρεία προβαίνει σε συλλογική αξιολόγηση. Οι σημαντικές χορηγήσεις που έχουν αξιολογηθεί σε ατομική βάση και για τις οποίες δεν υπήρξαν ενδείξεις απομείωσης ή δεν υπολογίστηκε απομείωση κατατάσσονται σε ομάδες δανείων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και αξιολογούνται σε συλλογική βάση.

Στην περίπτωση αυτή η πρόβλεψη ζημιών απομείωσης στηρίζεται στην ιστορική γνώση της Εταιρείας και τους ενδογενείς κινδύνους του χαρτοφυλακίου της. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται ως έξοδο στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στην γραμμή «Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις».

2.7 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση από παρελθόντα γεγονότα εκ των οποίων είναι πιθανόν να προκύψουν εκροές πόρων οι οποίες μπορούν να εκτιμηθούν με αξιοπιστία. Οι μεταβολές των προβλέψεων καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεών της (*impairment test*) σύμφωνα με τις αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, καθώς και στην αντίστοιχη μεθοδολογία της Τράπεζας Πειραιώς, και σχηματίζει τις ανάλογες προβλέψεις.

Η εκτίμηση ύπαρξης απομείωσης και ο σχηματισμός προβλέψεων διενεργείται:

- εξατομικευμένα σε επίπεδο σύμβασης, σε περιπτώσεις που η Εταιρεία τις θεωρεί ως μεμονωμένα σημαντικές και
- σε συλλογική βάση, για περιπτώσεις με ενδείξεις απομείωσης και μεμονωμένα μη σημαντικές. Οι σημαντικές χορηγήσεις που έχουν αξιολογηθεί σε ατομική βάση και για τις οποίες δεν υπήρξαν ενδείξεις απομείωσης ή δεν υπολογίστηκε απομείωση κατατάσσονται σε ομάδες δανείων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και αξιολογούνται σε συλλογική βάση.

2.8 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας της όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία της δεν θα ανακτηθεί. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως (παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με βάση την εκτίμηση της διοίκησης για της μελλοντικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται της μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όταν προκύπτουν. Τα περιουσιακά στοιχεία επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης με εξαίρεση την υπεραξία.

2.9 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με την μέθοδο τους σταθερής απόσβεσης βάσει τους μέσης αφέλιμης ζωής τους που είναι 3-5 χρόνια.

2.10 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις στο ιστορικό κόστος μειωμένο με τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους.

Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων και τυχόν κόστος δανεισμού. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται. Η γη δεν αποσβένεται.

Οι αποσβέσεις των παγίων υπολογίζονται χρησιμοποιώντας την σταθερή μέθοδο, με βάση την εκτιμώμενη αφέλιμη ζωή της ως εξής:

Hardware υπολογιστών: 4-6 χρόνια

Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 5 χρόνια

Οι υπολειμματικές αξίες και οι αφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης αν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο. Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήση αξία της, η διαφορά (ζημιά απομείωσης) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Τα κέρδη ή οι ζημίες από πώληση παγίων της προκύπτουν από την σύγκριση της αναπόσβεστης αξίας και του τιμήματος, εμφανίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.11 Επενδυτικά ακίνητα

Επενδυτικά ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για εκμίσθωση και για κεφαλαιουχικά κέρδη. Τα ακίνητα αυτά προήλθαν από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης οι οποίες καταγγέλθηκαν και στη συνέχεια ανακτήθηκαν από την Εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών εξόδων συναλλαγής. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται στην εύλογη αξία, όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του συγκεκριμένου παγίου. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικές μισθώσεις, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται στην λογιστική αξία μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη τα οποία σχετίζονται με το πάγιο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του παγίου μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Όλες οι άλλες δαπάνες βελτίωσης και συντήρησης καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος.

2.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το ταμείο και τα χρηματικά διαθέσιμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και εμπεριέχουν υπόλοιπα με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από την πρώτη ημέρα έκδοσής τους όπως μετρητά και

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες. Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων.

2.13 Αποθέματα ακινήτων

Στα αποθέματα ακινήτων ταξινομούνται περιουσιακά στοιχεία που ανακτήθηκαν από πελάτες, τους οποίους, τα πάγια αυτά είχαν στο παρελθόν μισθωθεί με συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης, εξαιτίας αδυναμίας των πελατών τους να εξοφλήσουν τους οφειλές τους.

Τα αποθέματα ακινήτων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως καθώς και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό για το οποίο η λογιστική αξία υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος όταν προκύπτουν.

2.14 Παροχές σε εργαζομένους

(α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Τα προγράμματα συνταξιοδότησης χρηματοδοτούνται μέσω πληρωμών σε ασφαλιστικές εταιρείες ή κοινωνικά ασφαλιστικά ιδρύματα.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας για συνταξιοδότηση σχετίζονται τόσο με προγράμματα καθορισμένων εισφορών, όσο και με προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών περιλαμβάνουν την καταβολή εισφορών σε Κρατικά Ταμεία (π.χ. Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφαλίσης) και σε ασφαλιστικές εταιρείες, με αποτέλεσμα να μην ανακύπτει νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση της Εταιρείας σε περίπτωση που το Κρατικό Ταμείο ή η ασφαλιστική Εταιρεία περιέλθει σε αδυναμία καταβολής των προβλεπόμενων παροχών στον ασφαλιζόμενο. Οι εργοδοτικές εισφορές που αναλογούν σε κάθε έτος, περιλαμβάνονται της δαπάνες προσωπικού και επιβαρύνουν την κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι προγράμματα συνταξιοδότησης με βάση τα οποία καταβάλλεται στον εργαζόμενο παροχή ανάλογα με τα χρόνια προϋπηρεσίας, την ηλικία και το μισθό. Η διαφορά με τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών είναι ότι ο εργοδότης φέρει ευθύνη για την καταβολή των συμφωνημένων παροχών στον εργαζόμενο, σε περίπτωση μη εκπλήρωσης των υποχρεώσεων από τα ασφαλιστικά ταμεία – οργανισμούς.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, σχετικά με προγράμματα καθορισμένων παροχών, είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος.

Η υποχρέωση των καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από αναλογιστές με την μέθοδο «προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας υποχρέωσης» (project unit credit method)

Αναλογιστικά κέρδη και ζημιές

Τα αναλογιστικά κέρδη/ζημιές 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.

(β) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδοτήσεως. Η Εταιρεία καταχωρεί αυτές της παροχές όταν δεσμεύεται, είτε όταν τερματίζει την απασχόληση εργαζομένων σύμφωνα με ένα λεπτομερές πρόγραμμα για το οποίο δεν υπάρχει πιθανότητα απόσυρσης, είτε όταν προσφέρει αυτές της παροχές ως κίνητρο για εθελουσία αποχώρηση. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης προεξοφλούνται.

Στην περίπτωση τερματισμού απασχόλησης και όπου υπάρχει αδυναμία στον προσδιορισμό του αριθμού εργαζομένων που θα κάνουν χρήση αυτών των παροχών, δε γίνεται λογιστικοποίηση αλλά γνωστοποίηση αυτών ως ενδεχόμενη υποχρέωση.

ΠΕΙΡΑΙΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

2.15 Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από της προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενη φορολογία 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 ζημία. Η αναβαλλόμενη φορολογία επιμετρείται με της φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη της φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανό να υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

2.16 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία της, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

2.17 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει της κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα έξοδα (καθαρά από φόρους) που πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, στην διαφορά υπέρ το άρτιο.

2.18 Διανομή μερισμάτων

Τα πληρωτέα μερίσματα απεικονίζονται ως υποχρέωση κατά τον χρόνο έγκρισής τους από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το πρώτο μέρισμα αναγνωρίζεται με την πληρωμή του.

2.19 Στρογγυλοποιήσεις

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς και κτηματαγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Το μεγαλύτερο μέρος των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας αφορά σε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, ενώ ο κύριος όγκος των υποχρεώσεων αφορά βραχυπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο τραπεζικό δανεισμό.

Η Διαχείριση Κινδύνων συγκεντρώνει το ιδιαίτερο ενδιαφέρον και τη συνεχή μέριμνα της Διοίκησης της Εταιρείας με στόχο την αποτελεσματική και συνεχή παρακολούθηση και διαχείριση των κινδύνων, με γνώμονα τη διατήρηση της σταθερότητας και συνέχειας των εργασιών της.

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει ένα συστηματικό και αυστηρό πλαίσιο διαχειρίσεως κινδύνων και έχει λάβει όλα τα κατάλληλα μέτρα για την καλύτερη και ισχυρότερη θωράκισή της έναντι των πάσης φύσεως χρηματοοικονομικών κινδύνων.

Έχει θέσει ως βασικό στόχο την εφαρμογή αλλά και τη βελτίωση του πλαισίου για την ελαχιστοποίηση της εκθέσεως της Εταιρείας στον κίνδυνο μεταβολής τιμών (επιτοκιακός κίνδυνος), στον πιστωτικό, συναλλαγματικό καθώς και στον κίνδυνο αγοράς και ρευστότητας. Η έκθεση της Εταιρείας στους κινδύνους αυτούς παρακολουθείται από τα αρμόδια όργανα.

Η διαχείριση κινδύνων, η οποία λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, διεκπεραιώνεται από τον Risk Officer, ο οποίος σύμφωνα και με το οργανόγραμμα της Εταιρείας αναφέρεται στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, σε συνδυασμό με την Διεύθυνση Οικονομικών και Διοικητικών Υπηρεσιών και το τμήμα Recovery Business Unit. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος. Τέλος, το πλαίσιο, οι αρχές, οι μέθοδοι και οι διαδικασίες διαχείρισης των χρηματοοικονομικών κινδύνων, ακολουθούνται βασικές αρχές διαχείρισης κινδύνων της Τράπεζας Πειραιώς.

3.1 Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από την πιθανότητα μη εισπράξεως του συνόλου των μισθωμάτων από τους μισθωτές σύμφωνα με τους όρους αποτληρωμάτων συμβάσεων. Η έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο εξετάζεται μέσα από την συνεχή ανάλυση των ήδη υφισταμένων και υποψήφιων μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου περιλαμβάνει επίσης την λήψη καλυμμάτων και εγγυήσεων (εταιρικών ή προσωπικών) από τους μισθωτές.

Η Εταιρεία αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στην κατάλληλη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου, επομένως οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολόγησεως. Οι μέθοδοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας των μισθωτών, διαφοροποιούνται ανάλογα με το μέγεθος τους. Δηλαδή για τις μεγαλύτερες επιχειρήσεις η εκτίμηση βασίζεται περισσότερο στα οικονομικά στοιχεία και στην ανάλυση του κλάδου που δραστηριοποιούνται, ενώ για τις μικρότερες επιχειρήσεις δίνεται έμφαση στα ποιοτικά χαρακτηριστικά τους. Η παρακολούθηση της πιστοληπτικής ικανότητας των αντισυμβαλλομένων και των πιστωτικών ανοιγμάτων σε συνδυασμό με τα αντίστοιχα εγκεκριμένα όρια, γίνεται σε συστηματική βάση. Λόγω του μεγάλου όγκου και της διασποράς της πελατειακής βάσης της Εταιρείας, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τη συγκέντρωση των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις είναι περιορισμένος.

3.1.1 Μέτρηση πιστωτικού κινδύνου

Κεντρική θέση στο πλαίσιο διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας κατέχει η αξιόπιστη μέτρηση του πιστωτικού κινδύνου. Η διαρκής ανάπτυξη υποδομών, συστημάτων και μεθοδολογιών για την ποσοτικοποίηση και την αξιολόγηση του πιστωτικού κινδύνου αποτελεί βασική προϋπόθεση για την έγκαιρη και αποτελεσματική υποστήριξη της Διοίκησης και των επιχειρηματικών μονάδων σχετικά με τη λήψη αποφάσεων, τον καθορισμό πολιτικών και την εκπλήρωση των εποπτικών απαιτήσεων.

α) Απαιτήσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων

Για τη μέτρηση του πιστωτικού κινδύνου που ενέχεται στις απαιτήσεις της Εταιρείας σε επίπεδο αντισυμβαλλομένου αξιολογείται συστηματικά η πιστοληπτική ικανότητα του πελάτη και εκτιμάται το ενδεχόμενο αθέτησης των συμβατικών του υποχρεώσεων, παρακολουθείται το ύψος της τρέχουσας έκθεσης της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από το άνοιγμα και εκτιμάται με βάση τα υφιστάμενα καλύμματα και εξασφαλίσεις το πιθανό ποσοστό ανάκτησης το οποίο ενδέχεται να εισπράξει η Εταιρεία στην περίπτωση που ο πιστούχος αθετήσει τις υποχρεώσεις του. Και οι τρεις αυτές συνιστώσες μέτρησης του πιστωτικού κινδύνου είναι ενσωματωμένες στις καθημερινές λειτουργικές δραστηριότητες της Εταιρείας.

Συστηματική αξιολόγηση πιστοληπτικής ικανότητας πελατών και εκτίμηση ενδεχόμενης αθέτησης των συμβατικών υποχρεώσεων

Η Εταιρεία αξιολογεί την πιστοληπτική ικανότητα των αντισυμβαλλομένων και εκτιμά το ενδεχόμενο αθέτησης των συμβατικών τους υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας υποδείγματα πιστοληπτικών διαβαθμίσεων (ratings) προσαρμοσμένα στις κατηγορίες και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αντισυμβαλλομένων. Τα υποδείγματα αυτά έχουν αναπτυχθεί εισωτερικά και συνδυάζουν τη χρηματοοικονομική και στατιστική ανάλυση με την κρίση των αρμόδιων στελεχών, ενώ υποβάλλονται σε αξιολόγηση όπου είναι εφικτό, μέσω της αντιταραβολής τους με εξωτερικά διαθέσιμη πληροφόρηση.

Βάσει πολιτικής, η διαβάθμιση για κάθε πιστούχο εφαρμόζεται κατά τον καθορισμό των πιστοδοτικών ορίων και ανανεώνεται συστηματικά σε ετήσια βάση. Επικαιροποίηση των διαβαθμίσεων γίνεται ακόμη και στις περιπτώσεις όπου προκύπτουν νέες πληροφορίες οι οποίες μπορούν να διαφοροποιήσουν σημαντικά τον ενεχόμενο πιστωτικό κίνδυνο. Η Εταιρεία επικυρώνει τακτικά την προβλεπτική ικανότητα των υποδειγμάτων πιστοληπτικής αξιολόγησης που χρησιμοποιούνται, εξασφαλίζοντας έτσι τη δυνατότητα ορθής απεικόνισης του ενεχόμενου πιστωτικού κινδύνου και επιτρέποντας την έγκαιρη ανάληψη ενεργειών για την αντιμετώπιση πιθανών προβλημάτων.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Παρακολούθηση ύψους τρέχουσας έκθεσης πιστωτικού κινδύνου

Το ύψος της έκθεσης της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο προσμετράται, στην περίπτωση των απαιτήσεων, με βάση την ονομαστική τους αξία.

Ποσοστό ανάκτησης με βάση τα υφιστάμενα καλύμματα και εξασφαλίσεις

Παράλληλα με την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των αντισυμβαλλομένων, η Εταιρεία εκτιμά κατά τον καθορισμό/ ανανέωση των πιστοδοτικών ορίων και το ποσοστό ανάκτησης σε σχέση με το άνοιγμα (recovery rate) στην περίπτωση που οι πιστούχοι αδυνατούν να εκπληρώσουν τις συμβατικές τους υποχρεώσεις. Η εκτίμηση αυτή πραγματοποιείται με βάση το είδος της πιστοδότησης και την ύπαρξη ή όχι συνδεδεμένων καλυμμάτων και εξασφαλίσεων. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της έχει σε κάθε πιστοδοτικό άνοιγμα πρωταρχική εξασφάλιση την κατοχή του πάγιου εξοπλισμού που χρηματοδοτεί. Συνοπτικά, όσο υψηλότερη είναι η πιστοληπτική διαβάθμιση ενός πιστούχου, τόσο μεγαλύτερο είναι το ενδεχόμενο αθέτησης των υποχρεώσεων του προς την Εταιρεία και επομένως τόσο ισχυρότερα θα πρέπει να είναι τα απαιτούμενα καλύμματα και οι εξασφαλίσεις προκειμένου το ποσοστό ανάκτησης να είναι όσο το δυνατόν μεγαλύτερο.

(β) Ασκήσεις Προσομοίωσης Καταστάσεων Κρίσης

Οι ασκήσεις προσομοίωσης καταστάσεων κρίσης αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της μέτρησης και ποσοτικοποίησης του πιστωτικού κινδύνου στην Εταιρεία, παρέχοντας εκτιμήσεις του μεγέθους των οικονομικών απωλειών που θα μπορούσαν να προκληθούν κάτω από το ενδεχόμενο ακραίων χρηματοπιστωτικών συνθηκών. Οι ασκήσεις πραγματοποιούνται από τη Διεύθυνση Διαχείρισης Κινδύνων του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς και χρησιμοποιούν κατά κύριο λόγο την τεχνική ανάλυσης ευαισθησίας.

3.1.2 Τεχνικές μείωσης κινδύνου

Η Εταιρεία λαμβάνει καλύμματα ή/και εξασφαλίσεις έναντι των πιστοδοτήσεων της σε πελάτες, μειώνοντας τον συνολικό πιστωτικό κίνδυνο και διασφαλίζοντας την έγκαιρη αποπληρωμή των απαιτήσεων της. Για το σκοπό αυτό έχει προσδιορίσει και ενσωματώσει στην πιστωτική της πολιτική, κατηγορίες αποδεκτών καλυμμάτων και εξασφαλίσεων, οι κυριότερες από τις οποίες είναι οι ακόλουθες:

- Ενέχυρα επί καταθέσεων
- Εγγυητικές επιπολές τραπεζών
- Ενέχυρα επί μεριδίων μετοχικών ή μεικτών Α/Κ, μετοχών, ή ομολόγων
- Ενέχυρα επί επιταγών
- Προσημειώσεις ακινήτων

Σημειώνεται ότι η κυριότερη εξασφάλιση της Εταιρείας είναι το ίδιο το χρηματοδοτούμενο πάγιο, του οποίου η κυριότητα παρακρατείται έως ότου ο πελάτης εξοφλήσει όλες του τις υποχρεώσεις προς την Εταιρεία.

Η αποτίμηση των συνδεδεμένων καλυμμάτων ή/και εξασφαλίσεων πραγματοποιείται αρχικά κατά την στιγμή της έγκρισης της χρηματοδότησης του πελάτη με βάση την τρέχουσα ή την εύλογη αξία τους, και επανεκτιμάται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

3.1.3 Πολιτική απομείωσης και σχηματισμού προβλέψεων

Η Εταιρεία εξετάζει συστηματικά αν υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Για το σκοπό αυτό διενεργεί σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, έλεγχο απομείωσης της αξίας των απαιτήσεων της (impairment test) σύμφωνα με τις αρχές και τη μεθοδολογία που περιγράφονται στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, και ειδικότερα στο ΔΛΠ 39, καθώς και στην αντίστοιχη μεθοδολογία της Τράπεζας Πειραιώς, και σχηματίζει τις ανάλογες προβλέψεις.

Μία απαίτηση έχει υποστεί απομείωση όταν η λογιστική της αξία είναι μεγαλύτερη από το αναμενόμενο ανακτήσιμο ποσό της. Το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται από το σύνολο της παρούσας αξίας των εισπράξεων και της παρούσας αξίας από την ρευστοποίηση τυχόν καλυμμάτων ή εξασφαλίσεων σε περίπτωση αδυναμίας του πιστούχου να αποπληρώσει την σύμβαση. Όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η Εταιρεία δε θα μπορέσει να εισπράξει όλα τα οφειλόμενα ποσά σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους μιας απαίτησης, σχηματίζεται πρόβλεψη για την απομείωση της αξίας της απαίτησης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και του ανακτήσιμου ποσού της απαίτησης.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η εκτίμηση ύπαρξης απομείωσης και ο σχηματισμός προβλέψεων διενεργείται

- εξατομικευμένα σε επίπεδο σύμβασης, σε περιπτώσεις που η Εταιρεία τις θεωρεί ως μεμονωμένα σημαντικές και
- σε συλλογική βάση, για περιπτώσεις με ενδείξεις απομείωσης και μεμονωμένα μη σημαντικές. Οι σημαντικές χορηγήσεις που έχουν αξιολογηθεί σε ατομική βάση και για τις οποίες δεν υπήρξαν ενδείξεις απομείωσης ή δεν υπολογίστηκε απομείωση κατατάσσονται σε ομάδες δανείων με παρόμοια χαρακτηριστικά πιστωτικού κινδύνου και αξιολογούνται σε συλλογική βάση.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση σχετίζεται με αντικειμενικά γεγονότα που συνέβησαν μετά το σχηματισμό της πρόβλεψης, όπως για παράδειγμα βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του πιστούχου, τότε η πρόβλεψη μειώνεται και η διαφορά καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Διαγραφές

Η Εταιρεία αφού έχει εξαντλήσει τις δικαστικές και λοιπές διαδικασίες για την είσπραξη των απαιτήσεων της και βάσιμα εκτιμά ότι αυτές είναι ανεπίδεκτες είσπραξης, προβαίνει σε διαγραφές επισφαλών απαιτήσεων έναντι των σχετικών προβλέψεων που έχουν ληφθεί για την απομείωση της αξίας τους, μετά από απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Ο πιστωτικός κίνδυνος που αναλαμβάνει η Εταιρεία απορρέει από την πιθανότητα μη εισπράξεως του συνόλου των μισθωμάτων από τους μισθωτές σύμφωνα με τους όρους αποπληρωμής των συμβάσεων. Η ανάληψη πιστωτικού κινδύνου γίνεται σύμφωνα με την πιστοδοτική πολιτική της Εταιρείας και με τις οδηγίες των εγκυκλίων που ισχύουν. Η διαχείριση του κινδύνου αυτού γίνεται μέσω της οριοθετήσεως του μέγιστου αποδεκτού ύψους του, για κάθε σύμβαση ή ομάδα συμβάσεων χρηματοδοτικής μισθώσεως και την τακτική παρακολούθηση και επαναξιολόγηση, σε ετήσια βάση ή συχνότερα. Το Συμβούλιο Εγκρίσεων επανεξετάζει τα όρια αυτά σε τακτά διαστήματα. Η έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο εξετάζεται μέσα από τη συνεχή ανάλυση των ήδη υφιστάμενων και εν δυνάμει μισθωτών να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους. Η διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου περιλαμβάνει επίσης τη λήψη καλυμμάτων και εγγυήσεων, εταιρικών ή προσωπικών, από τους μισθωτές.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ελληνική επικράτεια και οι μισθωτές της υπόκεινται εξ αρχής σε διαδικασίες πιστοληπτικής αξιολογήσεως. Λόγω του μεγάλου όγκου και της διασποράς της πελατειακής βάσης της Εταιρείας, ο πιστωτικός κίνδυνος αναφορικά με τις απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις, οι οποίες αποτελούν το σημαντικότερο χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας, είναι περιορισμένος, εκτός από τα περιγραφόμενα κατωτέρω. Η μέθοδος σχηματισμού των προβλέψεων για την απομείωση απαιτήσεων περιγράφεται ανωτέρω.

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 τον εκάστοτε πελάτη.

3.1.4. Μέγιστος πιστωτικός Κίνδυνος

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τον μέγιστο πιστωτικό κίνδυνο μη λαμβάνοντας υπ' όψιν τυχόν εξασφαλίσεις.

Μέγιστος Πιστωτικός Κίνδυνος

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Σύνολο

	2017	2016
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	21.455	12.050
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	626.996	624.207
Σύνολο	648.451	636.257

Ο μέγιστος Πιστωτικός Κίνδυνος της Εταιρείας από απαιτήσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων ανά δραστηριότητα αναλύεται ως εξής:

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Βάσει της δραστηριότητας	2017	2016
Εμπόριο	75.762	108.655
Κατασκευές	48.414	63.035
Τουρισμός	263.389	247.346
Ακίνητα	118.100	112.213
Βιομηχανία	35.309	35.319
Μεταφορές & Logistics	16.223	14.209
Λουπά	69.800	43.430
	626.996	624.207

Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	2017	2016
Απαιτήσεις χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας	208.851	163.480
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση και χωρίς απομείωση αξίας	200.089	237.971
Απομειωμένες απαιτήσεις	600.947	490.364
Προβλέψεις απομείωσης	(382.891)	(267.608)
	626.996	624.207

Τα δάνεια και απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας, παρουσιάζονται, έπειτα από αντίστοιχη πιστοληπτική αξιολόγηση, σε τέσσερις κατηγορίες:

Δάνεια και απαιτήσεις χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας				
	Εξαιρετικής σταθερότητας	Ικανοποιητικής σταθερότητας	Ειδικής σταθερότητας	Ανεπαρκή
2017	-	200.125	8.726	-
2016	-	163.480	-	-

Δάνεια και απαιτήσεις σε καθυστέρηση

χωρίς απομείωση αξίας	2017	2016
- μέχρι 30 ημέρες	39.062	109.525
- μεταξύ 31 και 60 ημερών	43.888	5.666
- μεταξύ 61 και 90 ημερών	78.980	41.140
- μεταξύ 91 και 180 ημερών	4.534	12.337
- μεταξύ 181 και 365 ημερών	5.083	16.434
- πέραν του ενός έτους	4.472	30.090
-Καταγγελμένα	24.071	22.779
	200.089	237.971

Στις ανωτέρω χρηματοδοτικές μισθώσεις δεν έχει γίνει πρόβλεψη δεδομένου ότι η Εταιρεία καλύπτεται για το σύνολο της απαίτησης από ακίνητα και κινητό εξοπλισμό λόγω συνάρτησης εύλογης αξίας και έννομης κατοχής τους μέχρι την λήξη των συμβάσεων.

Εντός του 2017 ρυθμίστηκαν απαιτήσεις € 143.009 χιλ. έναντι €101.402 χιλ. το 2016. Σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας, οι απαιτήσεις αυτές εμφανίζονται στην κατηγορία καθυστέρησης 1-90 ημέρες.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Δάνεια και απαιτήσεις με απομείωση αξίας

	2017	2016
-Χωρίς καθυστέρηση	73.757	67.902
- μέχρι 30 ημέρες	27.083	25.183
- μεταξύ 31 και 60 ημερών	38.227	35.170
- μεταξύ 61 και 90 ημερών	30.748	59.867
- μεταξύ 91 και 180 ημερών	6.992	6.229
- μεταξύ 181 και 365 ημερών	16.338	12.020
- πέραν του ενός έτους	51.446	80.659
-Καταγγελμένα	356.356	203.335
	600.947	490.364

Ακολουθεί ανάλυση των ληφθέντων εγγυήσεων και εξασφαλίσεων μέχρι του ποσού της κάθε απαίτησης ανά κατηγορία:

A. Δάνεια και απαιτήσεις χωρίς καθυστέρηση

	2017	2016
ή απομείωση αξίας		
Μεγάλες Επιχειρήσεις		
Αξία απαιτήσεων	73.525	36.853
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	64.209	31.637
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις		
Αξία απαιτήσεων	135.326	126.627
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	122.356	79.816
Συνολική Αξία απαιτήσεων	208.851	163.480
Συνολική Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	186.565	111.453

B. Δάνεια και απαιτήσεις σε καθυστέρηση χωρίς απομείωση αξίας (προ προβλέψεων)

	2017	2016
Μεγάλες Επιχειρήσεις		
Αξία απαιτήσεων	64.562	110.384
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	57.252	102.204
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις		
Αξία απαιτήσεων	135.527	127.587
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	117.941	101.841
Συνολική Αξία απαιτήσεων	200.089	237.971
Συνολική Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	175.193	204.046

Γ. Δάνεια και απαιτήσεις με απομείωση

	2017	2016
Μεγάλες Επιχειρήσεις		
Αξία απαιτήσεων	64.693	37.522
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	37.956	19.459
Μικρομεσαίες επιχειρήσεις		
Αξία απαιτήσεων	536.254	452.842
Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	219.583	192.932
Συνολική Αξία απαιτήσεων	600.947	490.364
Συνολική Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	257.539	212.391

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Ανάλυση των ληφθέντων εξασφαλίσεων (εύλογη αξία)

	2017	2016
Εξασφαλίσεις επί ακίνητης περιουσίας	580.569	522.734
Χρηματοοικονομικές εξασφαλίσεις	8.716	5.155
Λοιπές εξασφαλίσεις	30.012	-
Συνολική Εύλογη αξία εξασφαλίσεων	619.297	527.890

Σημειώνεται ότι στη ενότητα Α. Δάνεια και απαιτήσεις χωρίς καθυστέρηση ή απομείωση αξίας, αν και η εύλογη αξία των καλυμμάτων υπολείπεται, οι απαιτήσεις δεν έχουν απομειωθεί λόγω ομαλής αποπληρωμής τους.

Ακολουθούν πίνακες με την ανάλυση των χρηματοοικονομικών εσόδων προερχόμενων από μη απομειωμένες και απομειωμένες απαιτήσεις καθώς και από μεγάλες και μικρομεσαίες επιχειρήσεις.

	2017	2016
Έσοδα από τόκους από μη απομειωμένες απαιτήσεις	11.927	12.467
Έσοδα από τόκους από απομειωμένες απαιτήσεις	7.113	6.648
19.040	19.115	

	2017	2016
Έσοδο από τόκους από μεγάλες επιχειρήσεις	5.296	5.891
Έσοδα από τόκους από μικρομεσαίες επιχειρήσεις	13.744	13.224
19.040	19.115	

3.2 Συναλλαγματικός κίνδυνος

Όπως περιγράφεται στη Σημείωση 2, το κυριότερο νόμισμα συναλλαγών της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, το 98% των περιουσιακών στοιχείων και υποχρέωσεων είναι σε Ευρώ και το υπόλοιπο σε ξένο νόμισμα με αντίστοιχο δανεισμό. Υπάρχει επαρκής αντιστάθμιση του συναλλαγματικού κινδύνου, τυχόν επίδραση θα είναι σε μικρό βαθμό.

3.3 Επιτοκιακός κίνδυνος

Τα επιτόκια δανεισμού της Εταιρείας περιγράφονται παρακάτω. Η Εταιρεία χρηματοδοτεί σχεδόν το σύνολο του χαρτοφυλακίου της με κυμανόμενα επιτόκια βάσει των επιτοκίων Euribor μηνός και τριμήνου και σε συνδυασμό με το κυμανόμενο επιτόκιο του ομολογιακού δανείου, περιορίζει αποτελεσματικά των επιτοκιακό κίνδυνο. Η οποιαδήποτε μεταβολή των επιτοκίων χορηγήσεων μετακυλίεται στον πελάτη στην επόμενη τιμολόγηση. Έτσι, περιορίζονται στο ελάχιστο τα κέρδη/ζημιές από τυχόν μεταβολή επιτοκίων.

Ο πίνακας που ακολουθεί παρουσιάζει την έκθεση της Εταιρείας στον επιτοκιακό κίνδυνο και περιλαμβάνει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρέωσεις της Εταιρείας σύμφωνα με τη συμβατική ημερομηνία ανατοκισμού ή την ωρίμανση αυτών χρονικά. Οι αναμενόμενες ημερομηνίες ανατοκισμού ή ωρίμανσης δεν αναμένεται να διαφέρουν σημαντικά από τις συμβάσεις στις οποίες αναφέρονται.

Επιτοκιακός κίνδυνος 2017	Έως 1 μήνα	3-12 μήνες	Μη τοκοφόρα	Σύνολα
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	21.455	-	-	21.455
Απαιτήσεις μισθώσεων (μετά από Προβλέψεις)	374.022	147.471	105.503	626.996
Ενσώματα και άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	28	28
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	100.094	100.094
Αποθέματα ακινήτων	-	-	82.151	82.151
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	1.988	1.988
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	10.493	10.493
Σύνολα 31/12/2017	395.477	147.471	300.258	843.206

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ

Ομολογιακά δάνεια	-	599.905	-	599.905
Λοιπές προβλέψεις	-	-	1.892	1.892
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	284	284
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις	-	-	144.993	144.993
Σύνολα 31/12/2017	-	599.905	147.169	747.074
Επιτοκιακός κίνδυνος 2017	395.477	(452.434)	153.089	96.132
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ 31/12/2016	446.294	106.453	197.713	750.460
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ & ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ 31/12/2016	606.658	0	13.762	620.420
Επιτοκιακός κίνδυνος 2016	(160.364)	106.453	183.951	130.040

3.4 Κίνδυνος ρευστότητας

Η Οικονομική Διεύθυνση παρακολουθεί και διαχειρίζεται τη ρευστότητα σε καθημερινή βάση. Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σύμφωνα με το χρόνο ωρίμανσής τους, με βάση τις σχετικές συμβάσεις κατά τη στιγμή σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κίνδυνος Ρευστότητας 2017	Έως 1 μήνα	2-3 μήνες	4-12 μήνες	2-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	21.455	-	-	-	-	21.455
Απαιτήσεις μισθώσεων (μετά από Προβλέψεις)	39.900	148	3.216	34.580	549.152	626.996
Ενσώματα & άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-	28	28
Επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-	100.094	100.094
Αποθέματα ακινήτων	-	-	-	-	82.151	82.151
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	-	-	-	-	1.988	1.988
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	-	-	-	10.493	10.493
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 31/12/2017	61.355	148	3.216	34.580	743.906	843.206
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
Ομολογιακά δάνεια	587.582	-	12.323	-	-	599.905
Λοιπές προβλέψεις	-	-	-	1.892	-	1.892
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	-	-	284	284
Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις	1.904	-	-	-	143.089	144.993
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 31/12/2017	589.486	-	12.323	1.892	143.373	747.074
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 31/12/2016	16.965	7.275	45.745	238.477	441.998	750.460
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ 31/12/2016	5.176	-	604.436	5.067	5.740	620.420

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις ημερομηνίες λήξεως των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων ως προς 31 Δεκεμβρίου 2017, με βάση τις πληρωμές που απορρέουν από τις σχετικές δανειακές συμβάσεις, σε μη προεξοφλημένες τιμές.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Ποσά χρήσης 2017	Έως 12 μήνες	2-5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολα
Ομολογιακά δάνεια	599.905	-	-	599.905
Λοιπές προβλέψεις	-	1.892	-	1.892
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	-	284	284
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.904	-	143.089	144.993
Σύνολο	601.809	1.892	143.373	747.074

3.5 Λειτουργικός κίνδυνος

Στο πλαίσιο της εφαρμογής πλαισίου διαχείρισης Λειτουργικού Κινδύνου Ομίλου, ο Λειτουργικός Κίνδυνος παρακολουθείται και επικοινωνείται περιοδικά στη Διοίκηση της Εταιρείας, βάσει συγκεκριμένης μεθοδολογίας, κύρια σημεία της οποίας είναι:

- Η αυτοαξιολόγηση κινδύνων – Risk Control Self Assessment (RCSA). Στο πλαίσιο της, εκτιμώνται:
 - Η Μέγιστρη Ετήσια Δυνητική Ζημία (ΜΕΔΖ)
 - Ο Δείκτης Ποιοτικών Επιπτώσεων
 - Ο Δείκτης Ποιοτικού Ελέγχου
- Η αναφορά ζημιογόνων γεγονότων

Στο πλαίσιο της ετήσιας αυτοαξιολόγησης κινδύνων (RCSA), καταρτίζονται σχέδια δράσης που αποσκοπούν στον περιορισμό ή / και εξάλειψη των κινδύνων που έχουν αναγνωριστεί.

3.6 Κεφαλαιακή Επάρκεια

Η κεφαλαιακή επάρκεια της Εταιρείας παρακολουθείται σε τακτά χρονικά διαστήματα και στα πλαίσια του ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, υποβάλλεται σε τριμηνιαία βάση στην εποπτεύουσα αρχή, την Τράπεζα της Ελλάδος.

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας που ορίζουν την διαχείριση των εποπτικών της κεφαλαίων είναι:

- Η συμμόρφωση με τις κεφαλαιακές απαιτήσεις, οι οποίες ορίζονται από τις εποπτικές αρχές της χώρας στην οποία δραστηριοποιείται.
- Η διαφύλαξη της δυνατότητας της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές της, έτσι ώστε να προσφέρει αποδόσεις και οφέλη στους μετόχους της.
- Η διατήρηση μίας ισχυρής και σταθερής κεφαλαιακής βάσης, η οποία να υποστηρίζει τα επιχειρηματικά σχέδια της Διοίκησής της.

Τα εποπτικά κεφάλαια της Εταιρείας, όπως ορίζονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, διακρίνονται σε Βασικά στοιχεία (Tier I) και Συμπληρωματικά στοιχεία (Tier II). Για να υπολογιστούν τα εποπτικά κεφάλαια, τα ίδια κεφάλαια υπόκεινται σε εποπτικές προσαρμογές, όπως αφαίρεση άυλων πάγιων στοιχείων και αφαίρεση του προτεινόμενου προς διανομή μερίσματος.

Όπως ορίζει η Πράξη Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος 2622 / 21/12/2009, για τις ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, το ύψος των ιδίων κεφαλαίων δεν επιτρέπεται να υπολείπεται του ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος για τα πιστωτικά ιδρύματα, ήτοι, σήμερα, εννέα εκατομμύρια ευρώ, καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας τους. Η Εταιρεία είναι σύννομη με αυτή την πράξη, ενώ καλύπτει και τις ισχύουσες απαιτήσεις περί κεφαλαιακής επάρκειας.

Κατά την 31/12/2017, τα εποπτικά κεφάλαια της Εταιρείας διαμορφώθηκαν σε € 96,1 εκ και το σύνολο του σταθμισμένου ενεργητικού σε € 852,5 εκατ. Ο δείκτης κεφαλαιακής επάρκειας κατά την 31/12/2017 διαμορφώθηκε σε 11,27% (31/12/2016: 15,40%). Παρατίθεται σχετικός πίνακας:

	31/12/2017	31/12/2016
Σύνολο Βασικών Ιδίων Κεφαλαίων	96.132	130.040
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	(20)	(4)
Εποπτικά Κεφάλαια	96.112	130.036
 Σταθμισμένο Ενεργητικό:		
Στοιχεία Ενεργητικού	852.500	844.623
Σύνολο Σταθμισμένου Ενεργητικού	852.500	844.623
 Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας	11,27%	15,40%

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

3.7 Εύλογες αξίες Χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων

Η Εταιρεία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς του ισολογισμού, αποτιμά τις επενδύσεις της σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Η επανεκτίμηση εύλογης αξίας γίνεται ετησίως, από εξωτερικούς ανεξάρτητους συνεργάτες (εκτιμητές), σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Η μεταβολή της αξίας από την επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων που ήταν στην κατοχή της Εταιρείας την 31^η Δεκεμβρίου 2017 ανήλθε στο ποσό των € 497 χιλ. και αναγνωρίστηκε ως κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων ακινήτων στην εύλογη αξία τους στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

Οι αποτιμήσεις αυτές εμπύπτουν στην τρίτη κατηγορία της ιεράρχησης της εύλογης αξίας του ΔΠΧΑ 7.

Οι βασικές μέθοδοι εκτίμησης των ακινήτων για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι οι εξής :

1. Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς (Comparative Method)
2. Μέθοδος Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost)
3. Μέθοδος Προσόδου ή Κεφαλαιοποίησης (Income Method)
4. Μέθοδος Αξιοποίησης (Residual Method)
5. Προσέγγιση Προεξοφλούμενων Χρηματοοικονομικών Ροών η οποία έχει ως βάση τη Μέθοδο Προσόδου ή Κεφαλαιοποίησης

Οι γενικές παραδοχές για κάθε έκθεση εκτίμησης είναι οι εξής:

- Υποθέτουμε ότι το ακίνητο ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της σχετικής νομοθεσίας περί δομήσεως.
- Κατά την εκτίμηση δεν υπολογίσθηκαν έξοδα πωλήσεως ή φόροι που πρέπει να πληρωθούν σε περίπτωση διαθέσεως του ακινήτου.
- Υποθέτουμε ότι το εν λόγω ακίνητο θα αγοραστεί ελεύθερο από υποθήκες, περιοριστικά μέτρα, κλπ., καθώς και από οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση ή δέσμευση που θα επηρέαζε την αξία του.
- Εμβαδομέτρηση του ακινήτου, πολεοδομικός και στατικός έλεγχος, καθώς και διερεύνηση του καθεστώτος της ιδιοκτησίας του δεν πραγματοποιήθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης από την Εταιρεία μας.
- Υποθέτουμε ότι τα στοιχεία και οι πληροφορίες που μας παρασχέθηκαν από την πλευρά του εντολέα είναι ακριβείς και ανταποκρίνονται στην πραγματική κατάσταση του ακινήτου.

Πλέον των παραπάνω παραδοχών θα πρέπει να σημειωθεί ότι κάθε εκτιμητής υιοθετεί ορισμένες παραδοχές οι οποίες είναι σύμφωνες με την εκτιμητική πρακτική και με ευρέως αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα και πιο συγκεκριμένα είτε τα εκτιμητικά πρότυπα του Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) τα οποία περιλαμβάνουν και είναι σε συμμόρφωση με τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (International Valuation Standards) ή/και τα εκτιμητικά πρότυπα του The European Group of Valuers Association (TEGVA) που συνιστούν τα ευρωπαϊκά εκτιμητικά. Όλες οι εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται για σκοπούς προσδιορισμού της εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 13 πραγματοποιήθηκαν σύμφωνα με παραπάνω εκτιμητικά πρότυπα και είναι σε συμμόρφωση με τα αναφερόμενα στο ΔΠΧΑ 13».

Αναφορικά με τα στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων που τηρούνται στα βιβλία της Εταιρείας στο αποσβεσμένο κόστος, η εύλογη αξία κατά την 31/12/2017 των απαιτήσεων από μισθώσεις, των ομολογιακών και λοιπών τραπεζικών δανείων και των δανείων μειωμένης εξασφάλισης, δεν διαφέρει ουσιωδώς από την αντίστοιχη λογιστική, καθώς πρόκειται κατά κανόνα για βραχυπρόθεσμες συναλλαγές που φέρουν επιτόκια αγοράς, τα επιτόκια τους αναπροσαρμόζονται τακτικά και λόγω της μικρής διάρκειάς τους προεξοφλούνται με το χωρίς κίνδυνο επιτόκιο. Όσον αφορά τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

4. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις

Η Εταιρεία προβαίνει σε εξέταση των απαιτήσεων από πελάτες για να αξιολογήσει εάν χρειάζεται να καταχωρηθεί πρόβλεψη για απομείωση στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Ειδικότερα, η Διοίκηση χρειάζεται να κρίνει το ύψος και το χρόνο είσπραξης των μελλοντικών ταμειακών ροών για να καθορίσει το ποσό της απαιτούμενης πρόβλεψης. Τέτοιες εκτιμήσεις βασίζονται σε παραδοχές για έναν αριθμό παραγόντων και ως εκ τούτου τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί να διαφέρουν, με αποτέλεσμα ενδεχόμενες μελλοντικές αναπροσαρμογές στο ποσό της πρόβλεψης.

Φόρος εισοδήματος-Αναβαλλόμενη φορολογία

Απαιτείται κρίση από την Εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου. Η Εταιρεία αναγνωρίζει αναβαλλόμενους φόρους επί των προσωρινών φορολογικών διαφορών, λαμβάνοντας υπόψη τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για τα εισοδήματα, που αποτελούν αντικείμενο του φόρου, διαχωρίζοντάς τα από αυτά που απαλλάσσονται και συνεκτιμώντας παράλληλα τα μελλοντικά οφέλη αλλά και τις υποχρεώσεις από φόρους. Κατά τη διαδικασία υπολογισμού και αξιολόγησης της ανακτησιμότητας των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων, λαμβάνονται υπόψη οι καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εξέλιξη των φορολογικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας στο ορατό μέλλον.

Προσδιορισμός εύλογης αξίας ακινήτων

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε ετήσια βάση στην εύλογη αξία όπως αυτή προσδιορίζεται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές.. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του ακινήτου. Για τα ακίνητα που δεν εκτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, η εύλογη αξία προσδιορίζεται με μεθοδολογία που βασίζεται σε τιμές από πραγματοποιηθείσες εκτιμήσεις. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος. Εάν μία επένδυση σε ακίνητο μετατραπεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενη τότε κατηγοριοποιείται στα ενσώματα πάγια και η εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία της αλλαγής θεωρείται ως το νέο κόστος.

Τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα εξετάζονται για απομείωση αξίας όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες παρέχουν ενδείξεις, ότι η λογιστική αξία ενδέχεται να μην είναι ανακτήσιμη. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας του ενσώματου παγίου στοιχείου, μειωμένης κατά τις δαπάνες για την πώλησή του και της αξίας λόγω χρήσης.

Τα αποθέματα ακινήτων αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μείον τα έξοδα πώλησης. Η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις αγοραίες τιμές ή αναπροσαρμόζεται, αν κρίνεται απαραίτητο, αναλόγως της φύσης, της τοποθεσίας και της κατάστασης του ακινήτου.

Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αντανακλούν εισοδήματα από τρέχουσες μισθώσεις, καθώς και παραδοχές για μελλοντικά μισθώματα, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς.

Για τα ακίνητα, των οποίων η αξία δεν κρίνεται μεμονωμένα σημαντική, η εύλογη αξία ενδέχεται να προσδιορίζεται με την εφαρμογή των ίδιων ως άνω μεθοδολογιών ή με την αναγωγή των συμπερασμάτων των εκτιμήσεων, σε ομάδες επενδύσεων, που έχουν ομοειδή χαρακτηριστικά.

5. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αποτελούνται από :

	31/12/2017	31/12/2016
Έσοδα από τόκους χρηματοδοτικών μισθώσεων	19.040	19.115
Έσοδα από τόκους υπερημερίας	1.836	3.176
Έσοδα από τόκους καταθέσεων	84	84
Σύνολο	20.961	22.375

Το μέσο επιτόκιο του χαρτοφυλακίου για το 2017 ανέρχεται σε 3,2%.

Τα ποσά για την συγκριτική περίοδο 2016 έχουν αναμορφωθεί. Σχετική αναφορά γίνεται στη σημείωση 28.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6. ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

	31/12/2017	31/12/2016
Έσοδα από ενοίκια των Επενδύσεων σε Ακίνητα	2.981	1.795
Σύνολο	2.981	1.795

Τα ποσά για την συγκριτική περίοδο 2016 έχουν αναμορφωθεί. Σχετική αναφορά γίνεται στη σημείωση 28.

7. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά έσοδα αποτελούνται από :

	31/12/2017	31/12/2016
Διαχειριστικά έσοδα	55	7
Έσοδα από μετακυλιόμενα έξοδα σε πελάτες	620	1.289
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έσοδα	963	1.141
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	698	3.500
Σύνολο	2.335	5.937

Για τη χρήση 2016 στα Λοιπά έσοδα έχει καταχωρηθεί ποσό € 3,5 εκατ. από αχρησιμοποίητες προβλέψεις για φορολογικές διαφορές και ποσό € 0,7 εκατ. στη χρήση 2017 έπειτα από την ολοκλήρωση φορολογικού ελέγχου που αφορούσε τις χρήσεις 2008, 2009 και 2010. Τα ποσά για την συγκριτική περίοδο 2016 έχουν αναμορφωθεί. Σχετική αναφορά γίνεται στη σημείωση 28.

8. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	31/12/2017	31/12/2016
Έξοδα από τόκους ομολογιακών δανείων	13.704	14.086
Σύνολο	13.704	14.086

Το μέσο επιτόκιο για το 2017 ανήλθε σε 2,25% (2016: 2,25%).

9. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

	31/12/2017	31/12/2016
Μισθοί και έξοδα προσωπικού	941	779
Επιβαρύνσεις κοινων. Φύσης για συντάξεις	195	185
Πρόγραμμα Εθελούσιας Αποχώρησης	65	-
Δαπάνες παροχών μετά την συνταξιοδότηση και λοιπά	(2)	96
Σύνολο	1.199	1.061

Το προσωπικό της Εταιρείας κατά την 31/12/2017 αριθμεί 30 άτομα (2016 :32 άτομα).

10. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος της Εταιρείας αποτελούνται από:

	31/12/2017	31/12/2016
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	1.473	1.086
Παροχές τρίτων	675	510
Τέλη και λοιποί φόροι	1.749	1.867
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	156	43
Απομείωση εύλογης αξίας απαιτήσεων (σημ. 13)	22.704	3.698
Διάφορα έξοδα	730	994
Σύνολο	27.486	8.197

Τα ποσά για την συγκριτική περίοδο 2016 έχουν αναμορφωθεί. Σχετική αναφορά γίνεται στη σημείωση 28.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

11. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	31/12/2017	31/12/2016
Φόρος εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος (σημ. 20)	4.992	5.501
Σύνολο	4.992	5.501
	31/12/2017	31/12/2016
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	(38.641)	10.472
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή	(11.206)	(3.037)
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	5.401	(1.351)
Διαφορές επί των οποίων δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	9.355	602
Προσωρινές Διαφορές προηγούμενων χρήσεων επί των οποίων υπολογίστηκε αναβαλλόμενος φόρος την τρέχουσα χρήση	-	6.894
Φορολογικές ζημιές οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν κατά την τρέχουσα χρήση και για τις οποίες δεν είχε υπολογιστεί αναβαλλόμενος φόρος	1.442	2.393
Σύνολο	4.992	5.501

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή 29%. Με βάση τις μέχρι στιγμής διαθέσιμες πληροφορίες και κατά το έτος 2018 ο συντελεστής θα παραμείνει στο 29 %.

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγχουν τα βιβλία και στοιχεία του φορολογουμένου και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Οι φορολογικές δηλώσεις για τις χρήσεις μέχρι και 2010 έχουν εξετασθεί από τις Φορολογικές Αρχές, ο φορολογικός έλεγχος για τις οποίες ολοκληρώθηκε εντός του πρώτου εξαμήνου του 2017. Η Εταιρεία έχει σχηματίσει τις ανάλογες προβλέψεις, οι οποίες έχουν καταχωρηθεί στη γραμμή «Λοιπές Προβλέψεις».

Για τα έτη 2011 έως 2015 εκδόθηκε η έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης από τους ορκωτούς ελεγκτές όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παράγραφο 5 Ν. 2238/1994 με θέμα έμφασης για το έτος 2011 για το οποίο έχει διενεργηθεί η ανάλογη πρόβλεψη. Η Εταιρεία υποβάλει φορολογική δήλωση με τις πρόνοιες των οικείων νόμων και ο φορολογικός της ισολογισμός διαφοροποιείται από αυτόν των ΔΠΧΑ.

Όσον αφορά το 2016, ο Νόμος 4174/2013 τροποποιήθηκε μετά την ψήφιση του Νόμου 4410/2016 που προβλέπει ότι, από το 2016 και μετέπειτα, η έκδοση της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης είναι προαιρετική. Η Φορολογική Αρχή διατηρεί το δικαίωμα να προβεί σε φορολογικό έλεγχο, εντός του θεσπισθέντος πλαισίου όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 36 του Νόμου 4174/2013. Ο Φορολογικός έλεγχος του οικονομικού έτους 2016 έχει ολοκληρωθεί και η Έκθεση φορολογικής Συμμόρφωσης εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Επιπλέον ολοκληρώθηκε ο έλεγχος για το 2017 από την DELOITTE και η Εταιρεία έλαβε την Έκθεση φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

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 με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύσουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία έχει προβεί σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, ποσού 4.992 χιλ. καθώς με τα μέχρι στιγμής δεδομένα, η ανακτησιμότητα της κρίνεται λογική.

ΠΕΙΡΑΙΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

12. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα χρηματικά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2017	31/12/2016
Ταμείο	1	1
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	1.454	2.049
Κατάθεση προθεσμίας στην Τράπεζα Πειραιώς	20.000	10.000
Σύνολο	21.455	12.050

13. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

	31/12/2017	31/12/2016
Απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις		
Εκ των οποίων:		
Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	804.571	707.047
Μεγάλες Επιχειρήσεις	202.583	184.768
Ενδοομιλικές απαιτήσεις	2.734	-
Σύνολο απαιτήσεων προ προβλέψεων	1.009.888	891.815
Πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων		
Εκ των οποίων:		
Μικρές/Μεσαίες Επιχειρήσεις	347.804	248.422
Μεγάλες Επιχειρήσεις	35.088	19.186
Σύνολο προβλέψεων	382.892	267.608
Σύνολο απαιτήσεων μετά προβλέψεων	626.996	624.207

Η κίνηση της πρόβλεψης για απομείωση απαιτήσεων κατά τη διάρκεια του έτους, αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο την 1^η Ιανουαρίου 2017	267.608
Προβλέψεις απομείωσης 1/1/2017 – 31/12/2017	22.388
Διαγραφές	(88.903)
Προβλέψεις αγορασθέντων συμβάσεων leasing	176.618
Μεταφορά προβλέψεων	5.181
Υπόλοιπο την 31^η Δεκεμβρίου 2017	382.892

Κατά την αξιολόγηση του συνόλου των απαιτήσεων την 31/12/2017, έλαβαν σε ατομική βάση πρόβλεψη, υπόλοιπα απαιτήσεων ποσού € 602.526 χιλ. και σε συλλογική βάση υπόλοιπα απαιτήσεων ποσού € 168.988 χιλ.

Μέσω της Συμφωνίας Πώλησης και Μεταφοράς Περιουσιακών Στοιχείων που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας Κύπρου και της Τράπεζας Πειραιώς την 26 Μαρτίου 2013 μεταφέρθηκαν όλες οι χρηματοδοτικές απαιτήσεις μετά από προβλέψεις για επισφάλειες.

Την 29/12/2014 υπεγράφη Ιδιωτικό Συμφωνητικό – Μνημόνιο Αμοιβαίας Κατανόησης μεταξύ των Τραπεζών Κύπρου και Πειραιώς, καθώς και τη Κύπρου Leasing, βάσει του οποίου συμφωνήθηκε ότι θα μεταβιβαστούν οι μετοχές της Εταιρείας στην Πειραιώς με συγκεκριμένους όρους.

Στις 6 Φεβρουαρίου 2015 μεταβιβάστηκαν οι μετοχές της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς με την υπογραφή σχετικού Ιδιωτικού Συμφωνητικού. Εν συνεχείᾳ παραιτήθηκαν τα μέλη του Δ.Σ. και ορίστηκε νέο από τον καινούριο μέτοχο την Τράπεζα Πειραιώς.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Στις 27 Ιουλίου 2015 υπογράφηκε ιδιωτικό συμφωνητικό με το οποίο επικυρώνονται οι όροι των προηγούμενων συμφωνιών και συμφωνητικών και η οποία περιλαμβάνει και όρους σύμφωνα με τους οποίους οι κίνδυνοι και τα οφέλη των απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις οι οποίες είχαν αρχικά δημιουργηθεί από την Εταιρεία, μεταφέρονται από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. στην Κύπρου Χρηματοδοτικές μισθώσεις Α.Ε. Ως εκ τούτου και με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 39 αναφορικά με την αναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, την 31/7/2015 η Εταιρεία αναγνώρισε απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αξίας € 646.266 χλ. εκ των οποίων ποσό € 39,7εκατ. περίπου αφορά σε προσαρμογή εύλογης αξίας και είχε περιληφθεί στη γραμμή «Λοιπά έσοδα». Η ετήσια απόσβεση του εν λόγω ποσού εμφανίζεται μειωτικά των χρηματοοικονομικών εσόδων. Για το 2017, το ποσό της προαναφερθείσας ετήσιας απόσβεσης ανέρχεται σε € 1,95 εκατ. Επιπλέον, εντός του 2017 διενεργήθηκε απομείωση € 22,7 εκατ. και έχει επιβαρύνει τα λοιπά έξοδα, οπότε το συνολικό ποσό της προσαρμογής της εύλογης αξίας για το 2017 ανήλθε σε € 24,6 εκατ. Το εναπομένον ποσό την 31/12/2017 ανέρχεται σε € 5,5 εκατ. Επίσης, εντός του 2017 υπεγράφη ιδιωτικό συμφωνητικό μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς.

Παρατίθεται ανάλυση ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου.

Ανά είδος χρηματοδοτούμενου παγίου	31/12/2017	31/12/2016
AKINHTA	582.324	588.877
MHXANHMATA	11.883	10.960
AYTOKINHTA IX	822	916
ΦΟΡΤΗΓΑ	21.643	19.579
ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	10.324	3.875
Σύνολο	626.996	624.207

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύονται, με βάση το χρόνο που καθίστανται ληξιπρόθεσμες, ως ακολούθως:

Μεικτές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	31/12/2017	31/12/2016
Εντός ενός έτους	257.551	129.316
Από ένα έως πέντε έτη	117.117	73.156
Άνω των πέντε ετών	765.552	827.143
	1.140.221	1.029.615
Έσοδο τόκων μη δεδουλευμένο	(130.333)	(137.800)
	1.009.888	891.815

Καθαρές απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις προ προβλέψεων	31/12/2017	31/12/2016
Εντός ενός έτους	238.839	129.287
Από ένα έως πέντε έτη	55.013	71.116
Άνω των πέντε ετών	716.036	691.412
	1.009.888	891.815

Οι απαιτήσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις μετά προβλέψεων αναλύονται κατά νόμισμα, ως ακολούθως:

Νόμισμα	31/12/2017	31/12/2016
Ευρώ	611.101	610.190
Ελβετικό Φράγκο	15.895	14.017
	626.996	624.207

ΠΕΙΡΑΙΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

14. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η Εταιρεία το 2017 έχει αναγνωρίσει ως επενδύσεις σε ακίνητα εύλογης αξίας € 100.094 χλ. Κατά την διάρκεια της χρήσης 2017, μεταφέρθηκαν στην κατηγορία των επενδυτικών ακινήτων πάγια περιουσιακά στοιχεία ποσού € 41.102 χλ. (2016: € 14.041 χλ.) τα οποία πληρούν τις προϋποθέσεις και τα κριτήρια που θέτει το ΔΛΠ 40.

Η μεταβολή τους παρουσιάζεται στους ακόλουθους πίνακες:

Αξία την 01/01/2016	45.269
Πωλήσεις	0
Μεταφορά από αποθέματα	11.881
Προσθήκες	2.160
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(722)
Αξία την 31/12/2016	58.588
Αξία την 01/01/2017	58.588
Πωλήσεις	(92)
Μεταφορά από αποθέματα	14.862
Προσθήκες	26.240
Κέρδος/(Ζημιά) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	497
Αξία την 31/12/2017	100.094

15. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η Εταιρεία το 2017 έχει αναγνωρίσει ανακτημένα ακίνητα εύλογης αξίας € 82.151 χλ.

Η μεταβολή τους παρουσιάζεται στους ακόλουθους πίνακες:

Αξία την 01/01/2016	43.698
Προσθήκες	17.969
Μεταφορά σε επενδυτικά	(11.881)
Προβλέψεις απομείωσης	(696)
Καθαρή Αξία την 31/12/2016	49.090
Αξία την 01/01/2017	49.090
Προσθήκες	48.557
Μεταφορά σε επενδυτικά	(14.862)
Προβλέψεις απομείωσης	(634)
Καθαρή Αξία την 31/12/2017	82.151

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

16. ΛΟΙΠΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Τα λοιπά στοιχεία ενεργητικού αναλύονται ως εξής:

	31/12/2017	31/12/2016
Απαιτήσεις από Τράπεζα Κύπρου Λτδ	1.980	872
Λοιπά έσοδα εισπρακτέα	8	136
Σύνολα	1.988	1.008

Οι απαιτήσεις από Τράπεζα Κύπρου Λτδ αφορούν κυρίως απαίτηση από φόρους τους οποίους η Εταιρεία κατέβαλε αλλά αφορούν την περίοδο κατά την οποία η Τράπεζα Κύπρου Λτδ ήταν μέτοχος της Εταιρείας και την βαρύνουν βάση συμφωνίας.

17. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Η κίνηση των λοιπών προβλέψεων αναλύεται ως εξής:

	Προβλέψεις
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	11.678
Προβλέψεις χρήσης / Αντιλογισμός προβλέψεων	(3.500)
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(3.110)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	5.068

	Προβλέψεις
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	5.068
Προβλέψεις χρήσης / Αντιλογισμός προβλέψεων	(698)
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(2.478)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	1.892

Στη χρήση 2016 χρησιμοποιήθηκε ποσό € 3,1 εκατ. για κάλυψη φορολογικών διαφορών και ποσό € 3,5 εκατ. καταχωρήθηκε στα λοιπά έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις.

Στη χρήση 2017 χρησιμοποιήθηκε ποσό € 2,5 εκατ. για κάλυψη φορολογικών διαφορών από την ολοκλήρωση φορολογικού ελέγχου που αφορούσε τις χρήσεις 2008, 2009 και 2010 και ποσό € 0,7 εκατ. καταχωρήθηκε στα λουπά έσοδα.

Το εναπομένον υπόλοιπο την 31/12/2017, ποσό € 1,9 εκατ. έχει ληφθεί ως πρόβλεψη για πιθανές πληρωμές πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων.

18. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αναλύονται ως ακολούθως:

	31/12/2017	31/12/2016
Προμηθευτές	723	11
Πιστωτές διάφοροι	579	2.144
Παρακρατηθέντες φόροι και εισφορές	438	726
Λοιπές υποχρεώσεις	143.252	5.529
	144.993	8.410

Στο υπόλοιπο των λοιπών υποχρεώσεων περιλαμβάνεται ποσό € 136,3 εκατ. που αφορά αγορά συμβάσεων leasing βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού μεταξύ της μητρικής Τράπεζα Πειραιώς και της Εταιρείας περί μεταβίβασης δικαιωμάτων και υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης απορρέουσες από τη συμφωνία που συνάφθηκε στις 26/03/2013 μεταξύ Κυπριακής Τράπεζας και της Τράπεζα Πειραιώς.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

19. ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα ομολογιακά δάνεια αναλύονται ως ακολούθως :

	31/12/2017	31/12/2016
Ομολογιακό δάνειο αποπληρωτέο μετά από ένα έτος	-	14.436
Βραχυπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια αποπληρωτέα σε ένα έτος	597.323	590.000
Τόκοι ομολογιακών δανείων αποπληρωτέα σε ένα έτος	2.582	2.222
Σύνολα	599.905	606.658

Οι παραπάνω εκδόσεις Ομολογιακών δανείων έχουν εγκριθεί από έκτακτες Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων της Εταιρείας όπως προβλέπεται από τη σχετική νομοθεσία και αναλύονται ως ακολούθως:

1) Ομολογιακό δάνειο σε Ευρώ το οποίο αποτελείται από 585.000.000 ομολογίες ποσού 1,00 Ευρώ έκαστη και το μέσο επιτόκιο του δανεισμού σε Ευρώ για το έτος 2017 ανέρχεται σε 2,25% (2016:2,25%). Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Euribor πλέον περιθωρίου 2,25%.

2) Ομολογιακό δάνειο σε CHF το οποίο αποτελείται από 14.421.000 ομολογίες ποσού 1,00 CHF έκαστη και το μέσο επιτόκιο του δανεισμού σε CHF για το έτος 2017 ανέρχεται σε 2,50% (2016:2,50%). Το επιτόκιο υπολογίζεται βάσει του τριμηνιαίου Libor πλέον περιθωρίου 2,50%.

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις διαδικασίες για την ανανέωση του τραπεζικού της δανεισμού από την Μητρική Εταιρεία, Τράπεζα Πειραιώς. Ειδικότερα, την 27/9/2018 ανανεώθηκε το ομολογιακό δάνειο σε ευρώ ποσού € 585.000 χιλ., το οποίο έληξε στις 04/08/2017 με νέα ημερομηνία λήξης την 30/8/2019. Επίσης την 27/9/2018 ανανεώθηκε το ομολογιακό της Δάνειο σε CHF ποσού 14.421 χιλ., το οποίο έληξε στις 22/04/2018 με νέα ημερομηνία λήξης την 30/8/2019.

20. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρέχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.
 Το μεγαλύτερο ποσοστό των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων είναι ανακτήσιμο μετά από 12 μήνες.

	31/12/2017	31/12/2016
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	17.777	17.773
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(7.284)	(12.272)
Σύνολο αναβαλλόμενης φορολογίας	10.493	5.501

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση είναι η παρακάτω:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	-
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	0
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 11 φόρος εισοδήματος)	5.501
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2016	5.501
 Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	 5.501
Πίστωση / (Χρέωση) στο ίδια κεφάλαια	0
Πίστωση / (Χρέωση) στο αποτέλεσμα (σημ. 11 φόρος εισοδήματος)	4.992
Υπόλοιπο τέλους περιόδου την 31 Δεκεμβρίου 2017	10.493

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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 με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που ισχύουν ή αναμένεται να ισχύουν κατά τον χρόνο διακανονισμού της υποχρέωσης ή απαίτησης, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Κατά την τρέχουσα χρήση, η Εταιρεία έχει προβεί σε αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης, ποσού € 10.493 χιλ. καθώς με τα μέχρι στιγμής δεδομένα, η ανακτησιμότητα της κρίνεται λογική.

Παρατίθεται ανάλυση με την διαμόρφωση του αναβαλλόμενου φόρου :

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	31/12/2016
Απομείωση αξίας απαιτήσεων	17.773
Υποχρεώσεις παροχών εξόδου από την υπηρεσία	0
	17.773
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	
Απομείωσεις και αποσβέσεις παγίων	(5.106)
Λοιπές απαιτήσεις	(6.450)
Λοιπές υποχρεώσεις	(716)
	(12.272)
Σύνολο	5.501
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	31/12/2017
Απομείωση αξίας απαιτήσεων	17.695
Υποχρεώσεις παροχών εξόδου από την υπηρεσία	82
	17.777
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	
Απομείωσεις και αποσβέσεις παγίων	(6.303)
Λοιπές απαιτήσεις	(980)
Λοιπές υποχρεώσεις	0
	(7.284)
Σύνολο	10.493

Για την χρήση του 2017 η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται με βάση το συντελεστή 29%.

21. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού

Το προσωπικό της Εταιρείας καλύπτεται από προγράμματα καθορισμένων παροχών.

Για όλο το προσωπικό υπάρχει πρόγραμμα αποζημίωσης σε περίπτωση απόλυσης και για εφάπαξ καταβολή αποζημίωσης κατά τη συνταξιοδότηση, με συντελεστές που καθορίζει η Ελληνική εργατική νομοθεσία και είναι πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Το ποσό της αποζημίωσης εξαρτάται από τον χρόνο προϋπηρεσίας και τις αποδοχές του εργαζόμενου την ημέρα της απόλυσης ή συνταξιοδότησης του. Αν ο εργαζόμενος παραμείνει στην Εταιρεία μέχρι να συνταξιοδοτηθεί δικαιούται ποσό εφάπαξ ίσο με το 40% της αποζημίωσης, που θα έπαιρνε αν απολυόταν την ίδια ημέρα. Ο ελληνικός εμπορικός νόμος προβλέπει ότι οι εταιρίες θα πρέπει να σχηματίσουν πρόβλεψη, που αφορά το σύνολο του προσωπικού και τουλάχιστον για την υποχρέωση, που δημιουργείται επί της αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης (40% επί της συνολικής υποχρέωσης).

ΠΕΙΡΑΙΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι πίνακες που ακολουθούν εμφανίζουν την σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρίθηκε στα αποτελέσματα για το έτος και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού που παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.

	31/12/2017	31/12/2016
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης :		
Παρούσα αξία υποχρεώσεων	284	284
Μη καταχωρηθέντα αναλογιστικά κέρδη/ (ζημιές)	-	-
Υποχρέωση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	284	284
Ποσά αναγνωρισμένα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	18	17
Χρηματοοικονομικό κόστος	5	6
Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	23	23
Αναγνώριση προϋπολογισμένου κόστους υπηρεσίας	(20)	(10)
Καταβαλόμενες αποζημιώσεις	(46)	(88)
Ζημιά/Κέρδος κατά την τακτοποίηση/περικοπή /Λήξη	41	84
Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(2)	9
Ανάλυση της υποχρέωσης που αναγνωρίσθηκε στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών – έναρξη χρήσης	284	232
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	18	17
Χρηματοοικονομικό κόστος	5	6
Καταβαλόμενες αποζημιώσεις	(46)	(88)
Ζημιά / (Κέρδος) κατά την τακτοποίηση / περικοπή / Λήξη	42	84
Κόστος προυπηρεσίας	(20)	(10)
Αναλογιστικά Κέρδη / Ζημιές	1	44
Συνολική Επίδραση στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	284	284
Αναπροσαρμογές		
Υποχρέωση καθορισμένων παροχών από αλλαγή υποθέσεων	7	(38)
Υποχρέωση λόγω προϋπηρεσίας	(8)	(6)
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	(1)	(44)
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης		
Καθαρή αξία στο Ισολογισμό – έναρξη χρήσης	284	232
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων	(2)	9
Συνολική επίδραση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	1	44
Καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	284	284

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων υπολογίζεται ετήσια, με την αναλογιστική Μέθοδο Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδας (Projected Unit Credit Method) από ανεξάρτητους αναλογιστές.

Οι κυριότερες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά την αναλογιστική εκτίμηση παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Προεξοφλητικό συντελεστής	1,63%	1,70%
Ρυθμός αύξησης μισθών	1,75%	1,75%
Ποσοστό πληθωρισμού	1,75%	1,75%

Ποσοστιαία αλλαγή στην υποχρέωση DBO

Παροχή	Επιτόκιο	Επιτόκιο	Αύξηση	Αύξηση
	προεξόφλησης	προεξόφλησης	αποδοχών	Αποδοχών
	+0,5%	-0,5%	+0,5%	-0,5%
Παροχή v. 2112	-10,6%	12,0%	11,9%	-10,6%
Συμβόλαιο	-9,1%	10,1%	8,8%	-8,0%

22. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	Αριθμός μετοχών (σε τμχ)	Κοινές Μετοχές	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2016	4.195.000	104.539	224.268	328.807
31 Δεκεμβρίου 2016	4.195.000	104.539	224.268	328.807
 1 Ιανουαρίου 2017	 4.195.000	 104.539	 224.268	 328.807
 31 Δεκεμβρίου 2017	 4.195.000	 104.539	 224.268	 328.807

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε € 104.539 χιλ, είναι πλήρως καταβεβλημένο και αποτελείται από 4.195.000 κοινές ονομαστικές μετοχές αξίας € 24,92 εκάστη, αμετάβλητο από την 31 Δεκεμβρίου 2015.

Συγκεκριμένα με την Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 22/12/2015, αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, κατά εκατόν τριάντα εννέα εκατομμύρια ενενήντα δύο χιλιάδες διακόσια ευρώ (€139.092.200,00), με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από εξήντα ευρώ (€60,00) σε είκοσι τέσσερα ευρώ και ενενήντα δύο λεπτά (€24,92), με σκοπό τον συμψηφισμό ισόποσων συσσωρευμένων ζημιών προηγούμενων χρήσεων, με διαγραφή ζημιών από τον λογαριασμό «Αποτελέσματα εις νέο». Ταυτόχρονα με την ίδια ως άνω απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά το ποσό των πέντε εκατομμυρίων επτακοσίων τριάντα μίας χιλιάδων εξακοσίων ευρώ (€5.731.600,00) με κεφαλαιοποίηση υποχρεώσεων της Εταιρείας προς τον πιστωτή και μοναδικό μέτοχο της, με την έκδοση διακοσίων τριάντα χιλιάδων (230.000) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας είκοσι τεσσάρων ευρώ και ενενήντα δύο λεπτών (€24,92) η καθεμία και τιμή διάθεσης χίλια ευρώ (€1.000,00) η κάθε μία.

Η διαφορά μεταξύ της τιμής διάθεσης και της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών, ήτοι διακόσια είκοσι τέσσερα εκατομμύρια διακόσιες εξήντα οκτώ χιλιάδες τετρακόσια ευρώ (€224.268.400,00)(€975,08 X 230.000 μετοχές) οδηγήθηκε στο λογαριασμό υπέρ το άρτιο. Εν συνεχείᾳ αποφασίστηκε η ολοσχερής κάλυψη της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας από τη μοναδική μέτοχο της Εταιρείας «Τράπεζα Πειραιώς Ανώνυμος Εταιρεία», η οποία πραγματοποιήθηκε στις 28/12/2015 με κεφαλαιοποίηση ισόποσων χρηματικών υποχρεώσεων εκ τραπεζικού δανεισμού προς τη δανείστρια Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., σύμφωνα με την από 22/12/2015 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Μετά την κατά τα ανωτέρω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται πλέον σε εκατόν τέσσερα εκατομμύρια πεντακόσιες τριάντα εννέα χιλιάδες τετρακόσια ευρώ (€104.539.400,00)

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017**

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

διαιρούμενο σε τέσσερα εκατομμύρια εκατόν ενενήντα πέντε χιλιάδες (4.195.000) κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας είκοσι τέσσερα ευρώ και ενενήντα δύο λεπτά (€24,92) η κάθε μία.

Όπως ορίζει η Πράξη Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος 2622 / 21/12/2009, για τις ανώνυμες εταιρείες χρηματοδοτικής μίσθωσης, το ύψος των ιδίων κεφαλαίων δεν επιτρέπεται να υπολείπεται του ήμισυ του εκάστοτε ισχύοντος για τα πιστωτικά ιδρύματα, ήτοι, σήμερα, εννέα εκατομμύρια ευρώ, καθ' όλη τη διάρκεια της λειτουργίας τους.

23. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

	31/12/2017	31/12/2016
Υπόλοιπο 1^η Ιανουαρίου	1.993	2.037
Αφορολόγητα αποθεματικά	(257)	-
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	(2)	(44)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.734	1.993

Τα Αποθεματικά κατά την 31 Δεκεμβρίου αναλύονται ως εξής:

	31/12/2017	31/12/2016
Τακτικό αποθεματικό	1.685	1.685
Αφορολόγητα αποθεματικά	0	257
Αποθεματικά από αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	49	51
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	1.734	1.993

Σύμφωνα με την Ελληνική Εμπορική Νομοθεσία, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη, με βάση το Ε.Γ.Λ.Σ. 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. Την 31 Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία έχει τακτικό αποθεματικό αξίας €1.685 χιλ. και δεν σχημάτισε επιπλέον λόγω ζημιών.

Τα αφορολόγητα αποθεματικά προκύπτουν βάσει διατάξεων από τόκους καταθέσεων. Την 31 Δεκεμβρίου 2016 το αφορολόγητο αποθεματικό της Εταιρείας ανήρχετο σε € 257 χιλ. Εντός του 2017 μεταφέρθηκε στα αποτελέσματα χρήσης.

Επίσης με 31 Δεκεμβρίου 2017 υπάρχουν αποθεματικά από παροχές μετά την συνταξιοδότηση αξίας €49 χιλ.

24. ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Η Εταιρεία με 31 Δεκεμβρίου 2017 ανήκει στον Όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς.

Η Εταιρεία διατηρεί καταθέσεις και χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα.

Συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται:

- α) Τα Μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας
- β) Τα πλησιέστερα μέλη και οικονομικά εξαρτώμενα μέλη (σύζυγοι, τέκνα, κ.α.) των μελών του Δ.Σ. και Διοίκησης.
- γ) Η Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ διότι κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις ΑΕ.
- δ) Οι Εταιρείες οι οποίες τελούν από κοινού με την Εταιρεία Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις υπό τον έλεγχο της Τράπεζας Πειραιώς.
- ε) Οι εταιρείες στις οποίες τα μέλη του Δ.Σ. και της Διοίκησης της Εταιρείας συμμετέχουν με ποσοστό μεγαλύτερο από 20%

Οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν γίνει με τους συνήθεις εμπορικούς όρους που ακολουθεί η Εταιρεία της Τράπεζας Πειραιώς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.**Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017**

Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Οι συναλλαγές αφορούν κυρίως χρηματοδοτικές μισθώσεις εξοπλισμού και μεταφορικών μέσων.

Οι συναλλαγές της Εταιρείας κατά την περίοδο 1^η Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017 και τα υπόλοιπα την 31η Δεκεμβρίου 2017 με συνδεδεμένες επιχειρήσεις αναλύονται ως ακολούθως:

Απαιτήσεις από Τράπεζα Πειραιώς

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την Τράπεζα Πειραιώς € 21.455 χλ. (2016: € 12.050 χλ.), που αφορά υπόλοιπα λογαριασμού όψεως και προθεσμιακής κατάθεσης.

Υποχρεώσεις προς Τράπεζα Πειραιώς

Η Εταιρεία χρηματοδοτείται από την μητρική της Τράπεζα Πειραιώς και με 31 Δεκεμβρίου 2017 παρουσιάζει υπόλοιπο υποχρεώσεων από ομολογιακά δάνεια € 599.905 χλ. (2016: € 606.658 χλ.) και επίσης υπάρχει η υποχρέωση της Εταιρείας προς την Τράπεζα Πειραιώς όπως αναφέρεται στην σημείωση 18.

Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία παρουσιάζει απαιτήσεις από την ΠΕΙΡΑΙΩΣ LEASING A.E € 2.734 χλ. (2016: € 0 χλ.), που αφορά υπόλοιπα από μεταβιβαζόμενα στοιχεία (τιμολογημένες συμβάσεις leasing).

Εταιρικές συναλλαγές

Οι συναλλαγές με τον όμιλο της Τράπεζας Πειραιώς αναλύονται ως εξής:

ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) 31/12/2017

Εταιρεία	(Έξοδα) από τόκους	Έσοδα από τόκους	Ενοίκια	Λοιπά Έξοδα	Σύνολο
Μητρική	(13.704)	84	0	(12)	(13.632)
Λοιπές εταιρείες Ομίλου Πειραιώς	0	0	(29)	(136)	(165)
	(13.704)	84	(29)	(148)	(13.797)

ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) 31/12/2016

Εταιρεία	(Έξοδα) από τόκους	Έσοδα από τόκους	Ενοίκια	Λοιπά Έσοδα/ (Έξοδα)	Σύνολο
Μητρική	(14.085)	84	0	(1)	(14.002)
Λοιπές εταιρείες Ομίλου Πειραιώς	0	0	(14)	(108)	(122)
	(14.085)	84	(14)	(109)	(14.124)

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας ούτε και αμοιβές για την χρήση του 2017 (2016 : € 0).

25. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στα πλαίσια εκτέλεσης των εργασιών της η Εταιρεία αντιμετωπίζει νομικές διεκδικήσεις από τρίτους, οι οποίες, σύμφωνα με τη Διοίκηση, αλλά και τη Νομική Σύμβουλο της Εταιρείας, δεν αναμένεται να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην λειτουργία και οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.

Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε χλιαρές Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

26. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ

Η Εταιρεία διαθέτει μισθωμένα γραφεία στο Μαρούσι, στην οδό Βασ. Σοφίας 1 (Μαρούσι) με μηνιαίο μίσθωμα Ευρώ 2.040 με διάρκεια έως την 30/09/2019 και με ετήσια μεταβολή βάσει του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Επιπλέον η Εταιρεία έχει μισθωμένη αποθήκη για τις ανάγκες φύλαξης του αρχείου της με μηνιαίο μίσθωμα Ευρώ 386, διάρκειας έως την 03/12/2018 και μισθώνει δύο αγροτεμάχια στον Ασπρόπυργο με μηνιαίο μίσθωμα Ευρώ 350, διάρκειας έως 30/11/2018 για εξυπηρέτηση όμορου ακινήτου της.

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση των μελλοντικών μισθωμάτων:

Ποσά σε €	31/12/2017	31/12/2016
Έως 1 έτος	32.701	30.168
Από 1 έως 5 έτη	18.746	51.446
Πάνω από 5 έτη	0	0

27. ΑΜΟΙΒΕΣ ΕΚΛΕΓΜΕΝΩΝ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ

Οι αμοιβές των ορκωτών ελεγκτών για τον τακτικό έλεγχο και τον φορολογικό έλεγχο της χρήσης 2017 ανέρχονται σε ευρώ 70.000 και 18.000 αντίστοιχα. Για την χρήση 2016 για τον τακτικό έλεγχο και τον φορολογικό έλεγχο ανήλθαν σε ευρώ 35.000 και 35.000 αντίστοιχα.

28. ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΣΤΙΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και στην κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας, την 31 Δεκεμβρίου 2016, έχουν γίνει αναμορφώσεις που παρουσιάζονται στους επόμενους πίνακες προκειμένου τα ποσά να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα ποσά της τρέχουσας χρήσης.

Πιο συγκεκριμένα τα κυριότερα κονδύλια αφορούν:

- Τα έσοδα λειτουργικής μίσθωσης ακινήτων ποσού € 1.795 χιλ. που παρουσιάζονται στα «Λοιπά Έσοδα» μεταφέρθηκαν στα «Έσοδα από Λειτουργικές Μισθώσεις».
- Προβλέψεις απομείωσης εύλογης αξίας απαιτήσεων ποσού € 3.698 χιλ. που εμφανίζονται αφαιρετικά στα «Χρηματοοικονομικά Έσοδα» μεταφέρθηκαν στα «Λοιπά Έξοδα».
- Τα «Χρηματοοικονομικά Έσοδα» ποσού € 9.894 χιλ. που εμφανίζονται αυξημένα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων για τις οποίες είχε ληφθεί σχετική πρόβλεψη στο κονδύλι «Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις».
- Διαχειριστικά έσοδα ποσού € 1.319 χιλ. που εμφανίζονται στα «Χρηματοοικονομικά Έσοδα» μεταφέρθηκαν στα «Λοιπά Έσοδα».
- Ποσό € 470 χιλ. που εμφανίζοταν στο κονδύλι «Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις» μεταφέρθηκε στο κονδύλι «Λοιπά Έσοδα».
- Ποσό € 563 χιλ., που αφορούσε κυρίως πρόστιμα και προσαυξήσεις μεταφέρθηκε στα «Λοιπά Έξοδα» από τα «Λοιπά Έσοδα» που εμφανίζοταν αφαιρετικά.
- Ποσό € 696 χιλ. που αφορά «Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων» είχε ενταχθεί στις ταμειακές ροές στο κονδύλι «Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων χρημ/κων μισθώσεων».
- Ποσό € 14.086 χιλ. που αφορούσε «Χρηματοοικονομικά έξοδα» και εμφανίζοταν στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες αναταξινομήθηκε στις ταμειακές ροές από Χρηματοοικονομικές δραστηριότητες.

ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.
Ετήσια Χρηματοοικονομική Έκθεση 31 Δεκεμβρίου 2017
 Ποσά σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Κατά την 31/12/2016		
	Δημοσιευμένα ποσά	Αναμορφώσεις	Αναμορφωμένα ποσά
Χρηματοοικονομικά έσοδα	29.890	(7.515)	22.375
Καθαρά έδοδα από τόκους	15.804	(7.515)	8.289
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	0	1.795	1.795
Λοιπά έσοδα	6.314	(377)	5.937
Λοιπά έξοδα	(3.933)	(4.264)	(8.197)
Αποσβέσεις	0	(4)	(4)
Σύνολο προ φόρων και προβλέψεων απομείωσης	16.402	(10.365)	6.037
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	(5.234)	10.365	5.131
Κέρδη/(ζημίες) πρό φόρων	10.472	0	10.472
Κέρδη/(ζημίες) χρήσης	15.973	0	15.973
Λοιπά συνολικά έσοδα (έξοδα) μετά από φόρους	0	(44)	(44)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	15.973	(44)	15.929

Κατάσταση ταμειακών ροών

	Κατά την 31/12/2016		
	Δημοσιευμένα ποσά	Αναμορφώσεις	Αναμορφωμένα ποσά
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων χρημ/κών μισθώσεων	5.930	(11.061)	(5.131)
Προβλέψεις απομείωσης ανακτημένων ακινήτων	0	696	696
Έσοδα από τόκους απομειωμένων απαιτήσεων	(9.894)	9.894	0
Λοιπά μη ταμειακά έσοδα/έξοδα	(180)	470	290
Χρηματοοικονομικά έξοδα	0	14.086	14.086
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων	(20.134)	(14.086)	(34.219)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος περιόδου	12.050	0	12.050

29. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις διαδικασίες για την ανανέωση του τραπεζικού της δανεισμού από την Μητρική Εταιρεία, Τράπεζα Πειραιώς. Ειδικότερα, την 27/9/2018 ανανεώθηκε το Ομολογιακό της δάνειο σε ευρώ ποσού € 585.000 χιλ., το οποίο έληξε στις 04/08/2017 με νέα ημερομηνία λήξης την 30/8/2019. Επίσης την 27/9/2018 ανανεώθηκε το Ομολογιακό της Δάνειο σε CHF ποσού 14.421 χιλ. το οποίο έληξε στις 22/04/2018 με νέα ημερομηνία λήξης την 30/8/2019.

Εξ' όσων γνωρίζουμε, δεν υπήρξαν άλλα μεταγενέστερα γεγονότα των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017.

Μαρούσι, 17 Δεκεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΟΙ ΥΠΕΥΘΥΝΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΟΡΜΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 247849

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 031948

ΣΥΜΕΩΝ ΠΑΝΤΕΛΙΔΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΤΖΙΕΡΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 578535
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε.
A / 8064

Α.Δ.Τ. ΑΝ 166482
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε.
A/30270

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της **Εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.»** (πρώην Κύπρου Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.)

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλο Θέμα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31/12/2016 ελέγχθηκαν από άλλη ελεγκτική εταιρεία. Για την εν λόγω χρήση η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής εξέδωσε την 25^η Οκτωβρίου 2017 έκθεση ελέγχου με σύμφωνη γνώμη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για 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 εμπειρίχει 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 αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός της Εταιρείας για την έκφραση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επι Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ Α.Ε» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 20 Δεκεμβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτριος Γ. Γκότσης

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 23031

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκλησίας 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», η «Deloitte Business Solutions A.E.», η «Deloitte Business Process Solutions Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Λογιστικών Υπηρεσιών» και η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» είναι οι ελληνικές εταιρίες μέλη της Deloitte Touche Tohmatsu Limited, μιας ιδιωτικής Βρετανικής εταιρίας περιορισμένης ευθύνης («DTTL»). Η «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Λογιστών» παρέχει ελεγκτικές (audit) υπηρεσίες καθώς και συμβουλευτικές υπηρεσίες διοχετικής εταιρικού κινδύνου (risk advisory), η «Deloitte Business Solutions A.E.» χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax) και συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και η «Deloitte Business Process Solutions Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Λογιστικών Υπηρεσιών» λογιστικές υπηρεσίες (accounting outsourcing). Η «Deloitte Alexander Competence Center A.E.» επιχειρήσεων με έδρα στη Θεσσαλονίκη είναι ένα κέντρο καινοτομίας που παρέχει χρηματοοικονομικές (financial advisory), φορολογικές (tax), συμβουλευτικές (consulting) υπηρεσίες και συμβουλευτικές υπηρεσίες διοχετικής εταιρικού κινδύνου (risk advisory). Η «Κοιμτζόγλου-Λεβέντης και Συνεργάτες» («KL Law Firm») είναι η ελληνική δικηγορική εταιρεία που παρέχει νομικές υπηρεσίες και συμβουλές στην Ελλάδα.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 001223601000

© 2018. Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τη Deloitte Ελλάδος.