ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΑΘΑΝΑΣΟΠΟΥΛΟΥ ΑΘΗΝΑ
Τηλέφωνο: 2103382438
Fax: 2103616464
E-mail: athath@acci.gr

Αθήνα,17/10/2018
Αριθ.Πρωτ.:1386281

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΣΤΑΧΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».**

Την **17/10/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΣΤΑΧΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,** το διακριτικό τίτλο ΣΤΑΧΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **7388601000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1529489 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2018 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2017 έως 31/12/2017.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1529490 η από 10/09/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2018 έως 31/12/2018:

Τακτικοί Ελεγκτές:
ΤΣΑΜΑΚΗΣ ΑΝΔΡΕΑΣ του ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 17101.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:
ΜΠΑΤΣΟΥΛΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 14001.

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 18761 / 15/10/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

ΣΤΑΧΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 62531/01/Β/07/123 - ΓΕΜΗ 7388601000

ΕΔΡΑ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 19, Τ.Κ. 117 43, ΑΘΗΝΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2017 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

(Δημοσιευόμενα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της "**ΣΤΑΧΥ Α.Ε.**".

Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με τον εκδότη, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου του εκδότη, όπου αναρτώνται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή

(ποσά σε ευρώ)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ :

Αρμόδια Αρχή:	Εμπορικό & Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών
Ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Οικον. Καταστάσεων:	7 Σεπτεμβρίου 2018
Νόμιμος Ελεγκτής:	Ανδρέας Δημ. Τσαμάκης
Ελεγκτική Εταιρεία:	Ελληνική Ελεγκτική Α.Ε.
Τύπος Εκθεσης Ελέγχου :	Με επιφύλαξη
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	www.stahirealestate.com

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος	Αρμενάκης Ιωάννης
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	Καλογεροπούλου Αικατερίνη
Μέλος Δ.Σ.	Αρμενάκης Κυριάκος
Μέλος Δ.Σ.	Αρμενάκης Κωνσταντίνος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	-	-
Επενδυτικά ακίνητα	5.054.695	5.054.695
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Αποθέματα	-	-
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	4.056.436	3.930.062
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**9.111.131**	**8.984.757**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό Κεφάλαιο (600 μετοχές του € 10,00)	60.000	60.000
Λοιπά Στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων	475.216	(206.247)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	**535.216**	**(146.247)**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	6.855.302	7.686.700
Προβλέψεις/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.090.259	956.012
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.695	50.200
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	626.659	438.091
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	8.575.916	9.131.003
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)	**9.111.131**	**8.984.757**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016
Κύκλος εργασιών	180.000	212.948
Μικτά κέρδη	180.000	212.948
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	148.676	111.154
Κέρδη προ φόρων	755.709	60.217
Κέρδη μετά από φόρους (Α)	**681.462**	**(14.030)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α)+(Β)	**681.462**	**(14.030)**
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά & απομειωμένα (σε €)	1.135,7701	(23,3835)
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	148.676	111.154

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	31.12.2017	31.12.2016
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2017 και 01.01.2016 αντίστοιχα)	(146.247)	(133.416)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	681.462	(14.030)
Λοιπές μεταβολές Ιδίων Κεφαλαίων		1.200
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων λήξης χρήσης (31.12.2017 και 31.12.2016 αντίστοιχα)	**535.216**	**(146.247)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων (Συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	755.709	60.217
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	-	-
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	-	-
(Κέρδη)/Ζημιές ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	-	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	-607.033	50.937
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	-	-
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(134.141)	(167.375)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	187.267	-4.013
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(57.136)	(51.047)
Φόροι πληρωθέντες	-	-
Αύξηση/(μείωση) λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	60.000	-
Σύνολο εισροών από / για λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**204.666**	**(111.281)**
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Πωλήσεις ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων	-	-
Αγορά ενσώματων και άϋλων παγίων στοιχείων	-	-
Πωλήσεις συγγενών εταιρειων	-	-
Εισπράξεις από επιχορηγήσεις	-	-
Αύξηση συμμετοχής σε συγγενή εταιρεία	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	664.170	110
Σύνολο εισροών / (εκροών) από/για επενδυτικές δραστηριότητες (Β)	**664.170**	**110**
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συγγενούς εταιρείας	-	-
Καθαρή μεταβολή μακροπρόθεσμου δανεισμού	-831.398	18.805
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού	(46.505)	50.200
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**-877.902**	**69.005**
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμ.διαθ.και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	**(9.067)**	**(42.167)**
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα Έναρξης Χρήσης	**181.633**	**223.800**
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα Λήξης Χρήσης	**172.566**	**181.633**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Η Εταιρεία σύμφωνα με την από 31/12/2014 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων δημοσιεύει προαιρετικά τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. (Δ.Π.Χ.Α)
2. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01/01/2017- 31/12/2017 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας στις 3 Αυγούστου 2018.
3. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις ελεγκτικές αρχές. Για τις ανέλεγκτες χρήσεις έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη ύψους € 25.000.
4. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία υποθέσεις, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας. Το ποσό των προβλέψεων για τις ανωτέρω υποθέσεις είναι € 0.
5. Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2017 στα 0 άτομα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ο αντίστοιχος αριθμός ήταν 0.
6. Η Εταιρεία κατά την 31/12/2017 δεν κατέιχε ίδιες μετοχές.
7. Τα εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας ανέρχονται σε € 7.820.352.
8. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας δεν περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις άλλης εταιρείας.
9. Δεν σημειώθηκε μεταβολή στις λογιστικές μεθόδους ή τις λογιστικές εκτιμήσεις.
10. Τα σημαντικότερα γεγονότα που πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2017, παρατίθενται στη Σημείωση 18 των σημειώσεων επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.
11. Το σύνολο των λοιπών προβλέψεων για την Εταιρία είναι € 0.
12. Τα ποσά των εσόδων και εξόδων ωφελητικά από την έναρξη της οικονομικής χρήσης, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας στη λήξη της τρέχουσας χρήσης που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται στο ΔΛΠ 24 έχουν ως εξής:

(Ποσά σε ευρώ)	31/12/2017	31/12/2016
α) Έσοδα	-	-
β) Έξοδα	-	-
γ) Απαιτήσεις	-	-
δ) Υποχρεώσεις	-	-
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	-	-
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	3.200.000	3.200.000
ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

13. Οι κεφαλαιακές επενδύσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2016 ανέρχονται σε € 0 και € 0 αντίστοιχα.
14. Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται σε αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ
ΑΡΜΕΝΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	ΚΑΛΟΓΕΡΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ	ΔΡΑΚΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 059251	Α.Δ.Τ. ΑΚ 009050	Α.Δ.Τ. ΑΝ 017361

ΣΤΑΧΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Για την Οικονομική Χρήση
από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017

(Σύμφωνα με το Ν. 3556/2007)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	**3**
Ετήσια Έκθεση Δ.Σ.	**6**
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Χρήσης 2017	**12**
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 31η Δεκεμβρίου 2017	**13**
Κατάσταση Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων την 31η Δεκεμβρίου 2017	**14**
Κατάσταση Ταμειακών Ροών Χρήσης 2017	**15**
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	**16**
Στοιχεία και Πληροφορίες	**40**

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΣΤΑΧΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**ΣΤΑΧΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.**» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 ης Δεκεμβρίου 2017, τις εταιρικές 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, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**ΣΤΑΧΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.**» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι

1. Στις «Προκαταβολές και Λοιπές Απαιτήσεις» του Ενεργητικού περιλαμβάνεται ποσό € 3.200 χιλ. περίπου για το οποίο ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 23α του κωδ. Ν.2190/1920.
2. Μέχρι και την ημερομηνία της χορηγήσεως της Εκθέσεως Ελέγχου μας δεν είχαμε λάβει απαντητικές επιστολές από τραπεζικά ιδρύματα προς επιβεβαίωση των τραπεζικών υπολοίπων και δανείων, ούτε από το Νομικό Σύμβουλο για τις δικαστικές υποθέσεις που εμπλέκεται η Εταιρεία.

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 εταιρικών οικονομικών 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 εταιρικών οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 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 εταιρικών οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, 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 εταιρικές οικονομικές 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 εταιρικές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλόλητα 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 καταλληλόλητα 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 τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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 (ή δεν 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 οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «**ΣΤΑΧΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.**» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2018
ΑΝΔΡΕΑΣ ΔΗΜ ΤΣΑΜΑΚΗΣ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 17101

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ Α.Ε.
Λεωφόρος Κηφισίας 22
Α.Μ. 156

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΣΤΑΧΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

και με διακριτικό τίτλο

«ΣΤΑΧΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

ΓΙΑ ΤΑ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2017

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 43α παράγ. 3 του Κ.Ν. 2190/20 υποβάλλουμε συνημμένα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, συνοδευόμενη από τις Οικονομικές Καταστάσεις, οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 ης Δεκεμβρίου 2017, τις εταιρικές 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, που καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΓΕΝΙΚΑ

Κατά τη διάρκεια της χρήσης αυτής, οι δραστηριότητες της Εταιρείας, υπήρξαν σύμφωνες με την ισχύουσα νομοθεσία και τους σκοπούς της, όπως ορίζονται από το καταστατικό της.
Η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31 ης Δεκεμβρίου 2017, η κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Τα αποτελέσματα χρήσεως κατέληξαν κερδοφόρα.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Στην αγορά υφίστανται χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι, συμπεριλαμβανομένων των κινδύνων συναλλαγματικών ισοτιμιών και επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας. Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης του κινδύνου διαχειρίζεται το Διοικητικό Συμβούλιο.

Συναλλαγματικός κίνδυνος: Η εταιρεία εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο που αφορά δανειακή σύμβαση σε Ελβετικά Φράγκα ύψους την 31.12.2017, 8.022.075 CHF. Μία ποσοστιαία μείωση της συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά 1% θα επιφέρει αύξηση της υποχρέωσης της εταιρίας κατά 90.882 ευρώ περίπου (sensitivity analysis).

Κίνδυνος διακυμάνσεων επιτοκίων: Οι δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με το επιτόκιο Euribor ως εκ τούτου δεν υφίσταται τέτοιος κίνδυνος ανάλογος των δανειακών κεφαλαίων. Μία

πιθανή αύξηση (μείωση) του επιτοκίου κατά ±1% θα προκαλέσει αύξηση/(μείωση) στο χρηματοοικονομικό κόστος της εταιρίας κατά 20.003 ευρώ περίπου (sensitivity analysis).

Πιστωτικός Κίνδυνος: Η Εταιρεία αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Οι απαιτήσεις από πελάτες προέρχονται κυρίως από έναν ενοικιαστή και ως εκ τούτου δεν έχει πολλά περιθώρια διόρθωσης πιθανόν μειώσεων ενοικίων. Η χρηματοοικονομική κατάσταση του πελάτη παρακολουθείται διαρκώς από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος ρευστότητας: Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι σημαντικός καθότι η εταιρεία έχει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης. Η εταιρεία στηρίζεται στις λειτουργικές ταμειακές ροές της για την ταμειακή κάλυψη των υποχρεώσεων της. Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες πιστώσεις προς χρήση από τους μετόχους της.

ΠΕΡΙΒΑΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Διαχείριση των παραγόμενων στερεών και υγρών αποβλήτων , δίνοντας προτεραιότητα στην χωριστή συλλογή τους και την ανακύκλωση
- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της διακινεί απορρίμματα τα οποία μπορεί να επιβαρύνουν το περιβάλλον: Τα Απαξιωμένα ή Ακατάλληλα υλικά απορρίπτονται με την προβλεπόμενη υποχρεωτική διαδικασία. Όλα τα υπόλοιπα υλικά μετά από την κατάλληλη επεξεργασία πωλούνται σε πελάτες

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

- Ενεργειακή χρήση :

Η Εταιρεία καταναλώνει ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού

- Άμεση και έμμεση έκκληση ατμοσφαιρικών ρύπων : Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση
- Προστασία της βιοποικιλότητας και των υδάτινων πόρων : Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

- Διαχείριση αποβλήτων : Τα ακατάλληλα υλικά απορρίπτονται με την προβλεπόμενη υποχρεωτική διαδικασία
- Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών : Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνει ιδιαίτερα το περιβάλλον κατά την μεταφορά-χρήση και διάθεση των εμπορευμάτων ή υπηρεσιών της και έχει εγκαταστήσει στα υποκαταστήματα της σημεία για την συλλογή χαρτιού και πλαστικού.

γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν.
Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακύρηξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνων και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές:

- της ίσης μεταχείρισης
- σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- της διαφορετικότητας
- της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και
- της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η διασφάλιση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων, αποτελεί βασικό ζήτημα για την εταιρεία μας με γνώμονα τη διασφάλιση της ισοτιμίας, της ίσης μεταχείρισης κάθε πελάτη και αποτρέπει κάθε είδους ρατσιστικής συμπεριφοράς.
Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο την διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Τα κύρια στοιχεία των οικονομικών αποτελεσμάτων της εταιρίας για τη χρήση του 2017 και τα συγκριτικά στοιχεία του 2016, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα είναι όπως πιο κάτω:

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	Μεταβολή	% Μεταβολής
Κύκλος εργασιών	180.000	212.948	(32.948)	-15,47%
Μικτά κέρδη	180.000	212.948	(32.948)	-15,47%
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	148.676	111.154	37.522	33,76%
Κέρδη προ φόρων	755.709	60.217	695.492	1154,98%
Κέρδη μετά από φόρους	**681.462**	**(14.030)**	695.492	4957,14%
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά & απομειωμένα (σε €)	1.135,770	(23,384)	1.159,154	4957,14%
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	148.676	111.154	37.522	33,76%

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας κατά την διάρκεια του έτους 2017 ανήλθε σε 180.000 € έναντι 212.948 € την αντίστοιχη περίοδο του 2016 (μείωση 15,47% σε σχέση με το προηγούμενο έτος).
Τα αποτελέσματα μετά φόρων κατέληξαν κερδοφόρα και ανήλθαν σε € 681.462 για την χρήση 2017 έναντι των ζημίων της χρήσης του 2016 τα οποία είχαν ανέλθει στο ποσό των € (14.030).

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η οικονομική κατάσταση της εταιρείας κατά την 31.12.2017 κρίνεται ικανοποιητική.

Τα Ίδια Κεφάλαια κατά την 31.12.2017 ανέρχονται σε € 535.216 έναντι € (146.247) της προηγούμενης χρήσης.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2016 έχουν ως εξής:

Α. Οικονομικής Διαρθρώσεως

	31.12.2017		31.12.2016	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	4.056.436 / 9.111.131	0,445	3.930.062 / 8.984.757	0,437
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	535.216 / 8.575.916	0,062	(146.247) / 9.131.003	-0,016
Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο Ενεργητικό	535.216 / 5.054.695	0,106	(146.247) / 5.054.695	-0,029
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθ. Υποχρεώσεις	4.056.436 / 630.354	6,435	3.930.062 / 488.291	8,049

Β. Αποδόσεως & Αποδοτικότητας

Κέρδη προ Φόρων / Ίδια Κεφάλαια x100	755.709 / 535.216	141,20%	60.217 / (146.247)	-41,17%

ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης δεν πραγματοποιήθηκε κάποια εξέλιξη εντός της χρήσεως 2017. Ωστόσο, η Διοίκηση για τα επόμενα χρόνια έχει ως στόχο την εκμετάλλευση ευκαιριών για ανάπτυξη, ανακαίνιση και επέκταση.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΜΕΝΕΣ ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Η Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, η κατάσταση συνολικής θέσης, ο πίνακας μεταβολής ιδίων κεφαλαίων και οι ταμειακές ροές συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα ως εξής:

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα της 31 Δεκεμβρίου 2017 που ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2018

Με δεδομένο τις μεγάλες προσπάθειες που καταβάλλονται προσβλέπουμε με αισιοδοξία στο μέλλον για την επίτευξη περαιτέρω προόδου της εταιρείας, πράγμα που ήδη αποτυπώθηκε στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Πιστεύοντας ότι η πορεία της Εταιρείας κρίνεται ικανοποιητική, λαμβάνοντας υπόψη και τις διαμορφούμενες συνθήκες της αγοράς, καλούμε την Γενική Συνέλευση να εγκρίνει τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση πού έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, να απαλλάξει το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη και να ορίσει τους ελεγκτές της χρήσεως 2018.

Τέλος, ευχαριστούμε για την εμπιστοσύνη που έχετε επιδείξει στα πρόσωπα του Διοικητικού Συμβουλίου.

Με τιμή,
Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα, 3 Αυγούστου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
& Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΑΡΜΕΝΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ
Α.Δ.Τ ΑΒ 059251/06

ΕΤΗΣΙΕΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ
ΣΤΑΧΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Οικονομικής Χρήσης

1^{η} Ιανουαρίου έως 31^{η} Δεκεμβρίου 2017

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς,
όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

	Σημ.	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Έσοδα	4	180.000	212.948
Κόστος πωλήσεων		-	-
Μικτά κέρδη		**180.000**	**212.948**
Έξοδα διάθεσης	5	(22.199)	(87.123)
Έξοδα διοίκησης	5	(9.125)	(14.671)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	6	664.170	110
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6	(57.136)	(51.047)
Κέρδη προ φόρων		**755.709**	**60.217**
Φόροι εισοδήματος	7	(74.247)	(74.247)
Καθαρά Κέρδη μετά φόρων (Α)		**681.462**	**(14.030)**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Β)		**-**	**-**
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους (Α) + (Β)		**681.462**	**(14.030)**
Κέρδη ανά μετοχή	8	**1.135,7701**	**(23,3835)**
Μέσος Σταθμισμένος Αριθμός Μετοχών		**600**	**600**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μακροπρόθεσμο Ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	9	5.054.395	5.054.395
Άλλες μακρ/σμες απαιτήσεις		300	300
Σύνολο Μακροπρόθεσμου Ενεργητικού		**5.054.695**	**5.054.695**
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	10	3.883.870	3.748.429
Χρηματικά διαθέσιμα	11	172.566	181.633
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού		**4.056.436**	**3.930.062**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**9.111.131**	**8.984.757**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	60.000	60.000
Λοιπά αποθεματικά		865	
Κέρδη εις νέον		474.351	(206.247)
		535.216	**(146.247)**
Δικαιώματα μειοψηφίας		-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**535.216**	**(146.247)**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	13	6.855.302	7.686.700
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		60.000	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	7	1.030.259	956.012
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**7.945.561**	**8.642.712**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		3.695	50.200
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι		26.301	25.000
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	600.359	413.091
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		**630.354**	**488.291**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**9.111.131**	**8.984.757**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2015	**60.000**	**-**	**(193.416)**	**(133.416)**
Λοιπές μεταβολές	-	-	1.200	1.200
Συνολικά έσοδα (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	(14.030)	(14.030)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2016	**60.000**	**-**	**(206.247)**	**(146.247)**
Συνολικά έσοδα (έξοδα) μετά από φόρους	-	-	681.462	681.462
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**60.000**	**-**	**475.216**	**535.216**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ(ΕΜΜΕΣΗ ΜΕΘΟΔΟΣ)
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^{Η} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη πρό φόρων	755.709	60.217
Προσαρμογές για:		
Χρηματοοικονομικά (έσοδα)/έξοδα	(607.033)	50.937
Λειτουργικό κέρδος προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης	**148.676**	**111.154**
(Αύξηση)/Μείωση:		
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	(134.141)	(167.375)
Αύξηση/(Μείωση):		
Δεδουλευμένες και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	187.267	(4.013)
Τόκοι πληρωθέντες	(57.136)	(51.047)
Αύξηση/(μείωση) λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	60.000	-
Ταμειακές εισροές για λειτουργικές δραστηριότητες	**204.666**	**(111.281)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα	664.170	110
Ταμειακές εισροές (εκροές) για επενδυτικές δραστηριότητες	**664.170**	**110**
Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες		
Καθαρή μεταβολή μακροπρόθεσμου δανεισμού	(831.398)	18.805
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού	(46.505)	50.200
Ταμειακές εκροες από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες	**(877.902)**	**69.005**
Καθαρή αύξηση χρηματικών διαθεσίμων	**(9.067)**	**(42.167)**
Χρηματικά διαθέσιμα στην αρχή του έτους	**181.633**	**223.800**
Χρηματικά διαθέσιμα στο τέλος του έτους	**172.566**	**181.633**

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^{Η} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

1. ΣΥΣΤΑΣΗ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ:

Η εταιρεία «ΣΤΑΧΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ιδρύθηκε με την υπ' αριθμόν 14887/14.02.2007 συμβολαιογραφική πράξη του Συμβολαιογράφου Αθηνών κ. Γεώργιου Παύλου Κουρνέτα και καταχωρήθηκε στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών την 20^{η} Φεβρουαρίου 2007 με αριθμό Μητρώου 62531/01/Β/07/123 (ΦΕΚ 1433-27.02.2007). Η έδρα της εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων και τα γραφεία της βρίσκονται επί της Λεωφόρου Συγγρού αριθμός 19.

Η διάρκεια της εταιρείας ορίζεται από το καταστατικό της σε 50 έτη και αρχίζει από την ημερομηνία καταχώρησης στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών.

Ο σκοπός της εταιρείας, σύμφωνα με το καταστατικό της, ορίζεται η αγορά ή καθ' οιονδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή, με σκοπό την περαιτέρω μεταβίβαση, εκμίσθωση, αντίστροφη χρηματοδοτική μίσθωση (sale and lease back) ή καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρησης σε τρίτους και εκμετάλλευσης αυτών. Η κατασκευή, αξιοποίηση και εκμετάλλευση πάσης φύσεως ακινήτων, η μίσθωση (απλή ή χρηματοδοτική) ή η απόκτηση δικαιωμάτων επί πάσης φύσεως ακινήτων στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή, προς τον σκοπό υπομίσθωσης ή καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρησης σε τρίτους, ανάπτυξης και εν γένει εκμετάλλευσής τους. Η καθ' οιονδήποτε τρόπο ανάπτυξη, διαχείριση, εκμίσθωση και εκμετάλλευση πάσης φύσεως ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή και ανήκουν στην εταιρεία ή σε τρίτα πρόσωπα και η ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων, συναφών ή παρεπόμενων των δραστηριοτήτων του τομέα ανάπτυξης ακινήτων. Η πραγματοποίηση επενδύσεων σε πάσης φύσεως ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή. Η παροχή ολοκληρωμένων υπηρεσιών για την ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων και τέλος η διεξαγωγή οποιασδήποτε εργασίας και δραστηριότητας, την οποία η εταιρεία θα θεωρήσει πρόσφορη ή κατάλληλη αναφορικά με τους προαναφερόμενους σκοπούς και γενικά η επιχείρηση οποιασδήποτε πράξης που θα διενεργείται για την επιδίωξη των ανωτέρω σκοπών.

Ο αριθμός προσωπικού της εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται στα 0 άτομα, ενώ στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ο αντίστοιχος αριθμός του προσωπικού ήταν 0 άτομα.

2. ΒΑΣΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗΣ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ:

(α) Βάση Σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:

Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους.

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., απαιτεί όπως η διοίκηση προβαίνει στη διενέργεια εκτιμήσεων και υποθέσεων που επηρεάζουν τα ποσά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα ποσά των εσόδων και εξόδων κατά τη διάρκεια της περιόδου. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι εξαιρετικά πολύπλοκοι ή οι τομείς όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις λογιστικές καταστάσεις, αναφέρονται κατωτέρω στην σημείωση 2(γ).

(β) Έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017, στις 7 Ιουνίου 2018. Οι αναφερόμενες χρηματοοικονομικές καταστάσεις υπόκεινται σε οριστική έγκριση από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

(γ) Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις:

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις, παραδοχές και αξιολογικές κρίσεις προκειμένου, είτε να επιλέξει τις καταλληλότερες λογιστικές αρχές, είτε σε σχέση με τη μελλοντική εξέλιξη γεγονότων και συναλλαγών. Οι εν λόγω εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις επανεξετάζονται περιοδικά, προκειμένου να ανταποκρίνονται στα τρέχοντα δεδομένα και να αντανακλούν τους εκάστοτε τρέχοντες κινδύνους και βασίζονται στην προγενέστερη εμπειρία της Διοίκησης σε σχέση με το επίπεδο / όγκο των συναφών συναλλαγών ή γεγονότων. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις οι οποίες αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τους επόμενους 12 μήνες, έχουν ως κάτωθι:

(i) ***Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις και επίδικες υποθέσεις:*** Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις και επίδικες υποθέσεις, σε συνάρτηση με την πιστωτική πολιτική, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Διεύθυνσης Νομικών Υπηρεσιών, τα οποία

προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

(ii) ***Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος:*** Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση, πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους και αναγνώριση μελλοντικών φορολογικών ωφελειών. Η τελική εκκαθάριση των φόρων εισοδήματος ενδέχεται να αποκλίνει από τα σχετικά ποσά τα οποία έχουν καταχωρηθεί στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

(iii) ***Συντελεστές απόσβεσης:*** Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας αποσβένονται σύμφωνα με την υπολειπόμενη ωφέλιμη ζωή τους. Αυτές οι υπολειπόμενες ωφέλιμες ζωές επανεκτιμώνται περιοδικά για να καθορίσουν κατά πόσο συνεχίζουν να είναι κατάλληλες. Οι πραγματικές ωφέλιμες ζωές των πάγιων περιουσιακών στοιχείων ενδέχεται να διαφοροποιηθούν από παράγοντες όπως η τεχνολογική καινοτομία και τα προγράμματα συντήρησης.

(iv) ***Απομείωση ενσώματων παγίων στοιχείων:*** Τα ενσώματα πάγια στοιχεία ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης, όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Για τον υπολογισμό της αξίας χρήσεως η Διοίκηση εκτιμά τις μελλοντικές ταμειακές ροές από το περιουσιακό στοιχείο ή τη μονάδα ταμειακής ροής και επιλέγει τον κατάλληλο συντελεστή προεξόφλησης για να υπολογίσει την παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών.

(v) ***Πρόβλεψη παροχής προς τους εργαζομένους:*** Η αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία υπολογίζεται στην προεξοφλημένη παρούσα αξία των μελλοντικών παροχών αποζημιώσεων που θα έχουν καταστεί δεδουλευμένα στο τέλος της χρήσης, με βάση την υπόθεση ότι οι παροχές αυτές καθίσταται δουλευμένες από τους υπαλλήλους ισομερώς κατά την διάρκεια της εργασιακής τους περιόδου. Οι υποχρεώσεις για τις παροχές αυτές υπολογίζονται στη βάση χρηματοοικονομικών και αναλογιστικών υποθέσεων που απαιτούν από την Διοίκηση να κάνει παραδοχές σχετικά με τα επιτόκια προεξόφλησης, τα ποσοστά αυξήσεων των μισθών, τα ποσοστά θνησιμότητας και ανικανότητας, τις ηλικίες συνταξιοδότησης και λοιπούς παράγοντες. Οι μεταβολές σε αυτές τις βασικές παραδοχές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στην σχετική υποχρέωση και στα σχετικά κόστη κάθε περιόδου. Το καθαρό κόστος της περιόδου αποτελείται από την παρούσα αξία των παροχών που κατέστησαν δουλευμένες, τον εκτοκισμό της μελλοντικής υποχρέωσης, το κατοχυρωμένο κόστος προϋπηρεσίας και αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές. Λόγω του μακροπρόθεσμου χαρακτήρα των εν λόγω προγραμμάτων καθορισμένων παροχών, αυτές οι υποθέσεις υπόκεινται σε σημαντικό βαθμό αβεβαιότητας.

(vi) ***Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:*** Για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί απαιτούνται σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις της Διοίκησης της Εταιρείας, οι οποίες βασίζονται στα μελλοντικά φορολογικά κέρδη σε συνδυασμό με τις μελλοντικές φορολογικές στρατηγικές που θα ακολουθηθούν.

3. ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ:

Οι λογιστικές αρχές που ακολουθεί η Εταιρεία για τη σύνταξη των συνημμένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων έχουν ως εξής:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και Μετατροπή Ξένων Νομισμάτων

Το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας είναι το Ευρώ. Οι συναλλαγές σε άλλα νομίσματα μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ήταν σε ισχύ κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα νομισματικά στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού που είναι εκφρασμένα σε άλλα νομίσματα προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες.
Τα κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από συναλλαγές σε ξένα νομίσματα αλλά και από την αποτίμηση τέλους χρήσεως νομισματικών στοιχείων σε ξένα νομίσματα, καταχωρούνται στη συνημμένη κατάσταση συνολικών εσόδων.

3.2 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεώς τους. Οι αξίες αυτές απεικονίζονται μειωμένες: (α) κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και (β) την τυχόν απαξίωση των παγίων.

Το αρχικό κόστος κτήσης κάποιου ακινήτου, εγκατάστασης ή εξοπλισμού αποτελείται από την τιμή αγοράς συμπεριλαμβανομένων των δασμών εισαγωγής και των μη επιστρεφόμενων φόρων αγοράς καθώς και οποιοδήποτε αναγκαίο κόστος ώστε να καταστεί το πάγιο λειτουργικό και έτοιμο για την κατά προορισμό χρήση του.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες, που διενεργούνται σε σχέση με ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία, κεφαλαιοποιούνται μόνον όταν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που αναμένεται ότι θα προκύψουν από την εκμετάλλευση των επηρεαζόμενων στοιχείων. Όλες οι άλλες δαπάνες επισκευών, συντηρήσεων κλπ. των παγίων καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσης εντός της οποίας πραγματοποιούνται.

Κατά την απόσυρση ή πώληση κάποιου περιουσιακού στοιχείου, το σχετικό κόστος και οι σωρευμένες αποσβέσεις διαγράφονται από τους αντίστοιχους λογαριασμούς τη χρονική περίοδο της απόσυρσης ή της πώλησης και τα σχετικά κέρδη ή ζημίες αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων, υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

Οι αποσβέσεις επιβαρύνουν την Κατάσταση Συνολικών Εσόδων, με βάση τη σταθερή μέθοδο απόσβεσης, καθ' όλη τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των παγίων περιουσιακών στοιχείων. Οι εδαφικές εκτάσεις δεν αποσβένονται. Η εκτιμώμενη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής, κατά κατηγορία παγίων, έχει ως εξής:

Εγκαταστάσεις κτιρίων	50 έτη
Μηχανήματα και εγκαταστάσεις	15-30 έτη
Μεταφορικά μέσα	10-15 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	3-8 έτη

3.3 Ασώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ασώματα πάγια στοιχεία αποτελούνται κυρίως από τα κόστη λογισμικού. Τα προερχόμενα από εξωτερική αγορά ασώματα πάγια απεικονίζονται στο κόστος κτήσης. Η απόσβεση των ασώματων ακινητοποιήσεων υπολογίζεται με βάση τη σταθερή μέθοδο με συντελεστές οι οποίοι προσεγγίζουν τις σχετικές ωφέλιμες διάρκειες ζωής των σχετικών ασώματων παγίων.

Οι αποσβέσεις των λογισμικών προγραμμάτων επιβαρύνουν το λογαριασμό αποτελεσμάτων με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, καθ' όλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής αυτών έχει ως ακολούθως:

Λογισμικά προγράμματα	4-6 έτη

3.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων ενεργητικού

Οι ενσώματες και ασώματες ακινητοποιήσεις και άλλα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού εξετάζονται για πιθανή ζημία απομείωσης, όποτε γεγονότα ή αλλαγές στις περιστάσεις, δείχνουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Οποτεδήποτε η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του, καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσης. Η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της εκτιμώμενης καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως αυτού. Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται η εφικτή πρόσοδος από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μίας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και ενεργούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου. Αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από την συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Εάν δεν υπάρχει δυνατότητα να εκτιμηθεί το ανακτήσιμο ποσό ενός περιουσιακού στοιχείου για το οποίο υπάρχει ένδειξη απομείωσης της αξίας

του, τότε προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό της μονάδας που δημιουργεί ταμειακές ροές στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

Αντιλογισμός ζημιάς απομείωσης της αξίας περιουσιακών στοιχείων που λογίσθηκε σε προηγούμενα έτη, γίνεται μόνο όταν υπάρχουν ικανές ενδείξεις ότι η απομείωση αυτή δεν υπάρχει πλέον ή έχει μειωθεί. Στις περιπτώσεις αυτές ο ανωτέρω αντιλογισμός αναγνωρίζεται ως έσοδο.

3.5 Αποθέματα

Τα αποθέματα απεικονίζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσεως ή του κόστους παραγωγής τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Το κόστος των αποθεμάτων προσδιορίζεται με τη μέθοδο του σταθμικού μέσου όρου και περιλαμβάνει όλες τις αναγκαίες δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν ώστε να βρεθούν στο τρέχον σημείο εναπόθεσης και επεξεργασίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των εμπορευμάτων είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησής τους στην κανονική λειτουργία της Εταιρείας, μειωμένη με τα εκτιμώμενα αναγκαία κόστη για την πώλησή τους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των πρώτων και βοηθητικών υλών είναι το εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασής τους στην κανονική λειτουργία της Εταιρείας. Απομείωση της αξίας βραδέως κινούμενων ή απαξιωμένων αποθεμάτων διενεργείται εφόσον κρίνεται απαραίτητο.

3.6 Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού σε μία επιχείρηση και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο σε μια άλλη επιχείρηση.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση την ουσία της σύμβασης και το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν.

3.6.1 ***Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων***.

Πρόκειται για χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, που ικανοποιούν οποιαδήποτε από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς (συμπεριλαμβάνονται τα παράγωγα, εκτός από εκείνα που είναι καθορισμένα και αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης, αυτά που αποκτώνται ή δημιουργούνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά και τέλος αυτά που αποτελούν μέρος ενός χαρτοφυλακίου από αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά μέσα).
- Κατά την αρχική αναγνώριση ορίζεται από την επιχείρηση ως στοιχείο που αποτιμάται στην εύλογη αξία, με αναγνώριση των μεταβολών στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Τα πραγματοποιημένα και μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με καταχώρηση των μεταβολών τους στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν. Η Εταιρεία δεν κατέχει επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

3.6.2 *Δάνεια και απαιτήσεις*

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Στην κατηγορία αυτή (Δάνεια και Απαιτήσεις) δεν περιλαμβάνονται:

- Απαιτήσεις από προκαταβολές για αγορά αγαθών ή υπηρεσιών,
- Απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με δοσοληψίες φόρων, οι οποίες έχουν επιβληθεί νομοθετικά από το κράτος,
- Οτιδήποτε δεν καλύπτεται από σύμβαση ώστε να δίνει δικαίωμα στην επιχείρηση για λήψη μετρητών ή άλλων χρηματοοικονομικών παγίων στοιχείων.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού.

3.7 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μμεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μμελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα χρήσεως.

3.8 Διαθέσιμα

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν και τα ισοδύναμα των ταμειακών διαθεσίμων, όπως είναι οι καταθέσεις όψεως και οι καταθέσεις προθεσμίας βραχείας διάρκειας. Τραπεζικές υπεραναλήψεις, που είναι πληρωτέες σε πρώτη ζήτηση και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της διαχείρισης των διαθεσίμων της Εταιρείας περιλαμβάνονται, για σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως συστατικό στοιχείο των ταμειακών διαθεσίμων.

3.9 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές χαρακτηρίζονται ως κεφάλαιο. Το προσαυξημένο εξωτερικό κόστος άμεσα αποδοτέο στην έκδοση νέων μετοχών εμφανίζεται στο κεφάλαιο αφαιρετικά του εισπρακτέου ποσού.

3.10 Λειτουργικές Μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ο εκμισθωτής διατηρεί όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζονται ως λειτουργικά μισθώματα. Οι πληρωμές των λειτουργικών μισθωμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε σταθερή βάση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

3.11 Φόρος εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος)

Ο τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζονται βάσει των σχετικών κονδυλίων των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αφορά, φόρο επί των φορολογητέων κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώθηκαν σύμφωνα με τις απαιτήσεις του φορολογικού νόμου, και υπολογίστηκε με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή.

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρεώσεως (liability method) σε όλες τις προσωρινές φορολογικές διαφορές κατά την ημερομηνία του ισολογισμού μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

Οι αναμενόμενες φορολογικές επιπτώσεις από τις προσωρινές φορολογικές διαφορές προσδιορίζονται και εμφανίζονται είτε ως μελλοντικές (αναβαλλόμενες) φορολογικές υποχρεώσεις, είτε ως αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.

Καταχωρούνται αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που πιθανολογείται ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου η εκπεστέα προσωρινή διαφορά μπορεί να αξιοποιηθεί.

Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων αναθεωρείται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται στο βαθμό που δεν πιθανολογείται ότι θα υπάρξουν αρκετά φορολογητέα κέρδη έναντι των οποίων να χρησιμοποιηθεί μέρος ή το σύνολο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων.

Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις για την τρέχουσα και τις προηγούμενες χρήσεις αποτιμώνται στο ποσό που αναμένεται να πληρωθεί στις φορολογικές αρχές (ή να ανακτηθεί από αυτές), με τη χρήση φορολογικών συντελεστών (και φορολογικών νόμων) που έχουν θεσπιστεί, ή ουσιαστικά θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.12 Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που εργοδοτούνται από αυτήν, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, προεξοφλούμενο στην παρούσα του αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του. Το χρησιμοποιούμενο επιτόκιο προεξόφλησης είναι ίσο με την απόδοση, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, των μακροπρόθεσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.

Η σχετική υποχρέωση υπολογίζεται με βάση τις οικονομικές και αναλογιστικές παραδοχές και καθορίζονται χρησιμοποιώντας την αναλογιστική μέθοδο αποτιμήσεως των εκτιμώμενων μονάδων υποχρέωσης (Projected Unit Method). Τα καθαρά κόστη συνταξιοδοτήσεως της χρήσεως συμπεριλαμβάνονται στο κόστος μισθοδοσίας στην επισυναπτόμενη κατάσταση αποτελεσμάτων και αποτελούνται από την παρούσα αξία των παροχών που έγιναν δεδουλευμένες κατά τη διάρκεια της χρήσεως, τους τόκους επί της υποχρεώσεως παροχών, το κόστος προγενέστερης υπηρεσίας, τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες και όποια άλλα πρόσθετα συνταξιοδοτικά κόστη. Το κόστη προγενέστερης υπηρεσίας αναγνωρίζονται σε σταθερή βάση πάνω στην μέση περίοδο έως ότου τα οφέλη του προγράμματος κατοχυρωθούν. Τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες, αναγνωρίζονται πάνω στην μέση υπολειπόμενη διάρκεια της περιόδου παροχής υπηρεσιών των ενεργών υπαλλήλων και συμπεριλαμβάνονται σαν μέρος του καθαρού κόστους συνταξιοδότησης κάθε χρήσεως εάν, κατά την έναρξη της χρήσεως υπερβαίνουν το 10 % της μελλοντικής εκτιμώμενης υποχρέωσης για παροχές. Οι υποχρεώσεις για παροχές συνταξιοδότησης δεν χρηματοδοτούνται.

3.13 Κρατικά ασφαλιστικά προγράμματα

Το προσωπικό της Εταιρείας καλύπτεται κυρίως από τον κύριο Κρατικό Ασφαλιστικό Φορέα που αφορά στον ιδιωτικό τομέα (Ι.Κ.Α.), ο οποίος χορηγεί συνταξιοδοτικές και ιατροφαρμακευτικές παροχές. Κάθε εργαζόμενος είναι υποχρεωμένος να συνεισφέρει μέρος του μηνιαίου μισθού του στο ταμείο, ενώ τμήμα της συνολικής εισφοράς καλύπτεται από την Εταιρεία. Κατά την συνταξιοδότηση το συνταξιοδοτικό ταμείο είναι υπεύθυνο για την καταβολή των συνταξιοδοτικών παροχών στους εργαζομένους. Κατά συνέπεια η Εταιρεία δεν έχει καμία νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση για την πληρωμή μελλοντικών παροχών με βάση αυτό το πρόγραμμα.

3.14 Προβλέψεις και Ενδεχόμενες Απαιτήσεις - Υποχρεώσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροής πόρων και τα ποσά των υποχρεώσεων μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να εκταμιευθεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Σχετικά με τις προβλέψεις που αναμένεται να εκκαθαριστούν σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, οπότε η επίδραση της χρονικής αξίας του

χρήματος είναι σημαντική, τα σχετικά ποσά υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.15 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα από την πώληση υπηρεσιών αναγνωρίζονται όταν μεταφέρονται στον αγοραστή οι σημαντικοί κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας των αγαθών. Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών βασίζονται στο στάδιο της ολοκλήρωσης, που καθορίζεται από την αναφορά στις έως τώρα αποδοθείσες υπηρεσίες, ως ποσοστό επί των συνολικών υπηρεσιών που προσφέρονται.

Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται σε βάση χρονικής αναλογίας, λαμβάνοντας υπόψη το υπόλοιπο του αρχικού ποσού και του ισχύοντα συντελεστή της περιόδου έως τη λήξη, όταν καθορίζεται ότι τέτοια έσοδα θα είναι πληρωτέα στην Εταιρεία.

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται ως έσοδο κατά την ημερομηνία έγκρισης της διανομής τους.

3.16 Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη της χρήσεως με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της συγκεκριμένης χρήσεως.

3.17 Από-αναγνώριση Χρηματοοικονομικών Απαιτήσεων και Υποχρεώσεων:

(i) Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού: Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (ή κατά περίπτωση το μέρος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή το μέρος μίας ομάδας χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού) από-αναγνωρίζονται όταν:

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει.
- Η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό την μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης.

  Η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού ενώ παράλληλα είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου. Όπου η Εταιρεία έχει

μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Η συνεχιζόμενη συμμετοχή η οποία έχει τη μορφή εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου στοιχείου αποτιμάται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ του αρχικού υπολοίπου του στοιχείου ενεργητικού και του μέγιστου ποσού που μπορεί η Εταιρεία να κληθεί να καταβάλλει.

Όταν η συνεχιζόμενη συμμετοχή είναι υπό την μορφή δικαιωμάτων αγοράς και/ή πώλησης επί του στοιχείου ενεργητικού (συμπεριλαμβανομένου και δικαιωμάτων που διακανονίζονται ταμειακά), ο βαθμός συνεχιζόμενης εμπλοκής της Εταιρείας είναι η αξία του μεταβιβαζόμενου στοιχείου που δύναται η Εταιρεία να επαναγοράσει, με εξαίρεση την περίπτωση ενός δικαιώματος πώλησης του στοιχείου το οποίο αποτιμάται σε εύλογες αξίες, όπου η συνεχιζόμενη συμμετοχή της Εταιρείας περιορίζεται στην χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του μεταβιβαζόμενου στοιχείου και την τιμή άσκησης του δικαιώματος.

(ii) **Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού:** Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού από-αναγνωρίζονται όταν η υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει ή δεν υφίσταται πλέον. Στην περίπτωση όπου μία υφιστάμενη υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή στην περίπτωση όπου υπάρχουν ουσιαστικές αλλαγές στους όρους μίας υφιστάμενης υποχρέωσης, τότε από-αναγνωρίζεται η αρχική υποχρέωση και αναγνωρίζεται μία νέα υποχρέωση και η διαφορά που προκύπτει στα υπόλοιπα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης.

3.18 Διανομή Μερίσματος

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ως υποχρέωση κατά τη χρήση που εγκρίνεται η διανομή του μερίσματος από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Η προτεινόμενη μη διανομή μερίσματος τελεί υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την ειδικότερη απαρτία και πλειοψηφία που προβλέπεται από τις διατάξεις του κωδ. Ν. 2190/1920.

3.19 Τμηματική ανάλυση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελεί τον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο κάνει χρήση της διαθέσιμης εσωτερικής πληροφόρησης, με απώτερο σκοπό να αξιολογήσει την αποδοτικότητα και την κατανομή των πόρων. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα στον κλάδο της εκμετάλλευσης ακινήτων.

Αλλαγές στις λογιστικές αρχές και γνωστοποιήσεις

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 του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Δεν υπάρχουν νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που να είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2017.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

- **ΔΠΧΑ 17 "Ασφαλιστήρια συμβόλαια"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

  Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

  Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να

αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές"** (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)
  Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με 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 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.

4. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΕΩΣ

Τα λοιπά έσοδα εκμεταλλεύσεως αναλύονται ως ακολούθως:

	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Έσοδα από ενοίκια	180.000	189.000
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	-	23.948
Σύνολο	**180.000**	**212.948**

5. ΕΞΟΔΑ

Οι λογαριασμοί εξόδων έχουν μερισθεί στη λειτουργία διάθεσης και διοίκησης στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις αποτελεσμάτων ως εξής:

	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Αμοιβές και παροχές τρίτων	12.671	8.954
Φόροι - τέλη	17.604	24.910
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	699	67.590
Διάφορα έξοδα	350	340
Σύνολο	**31.324**	**101.794**

Τα παραπάνω έξοδα κατανέμονται ως εξής:

	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Έξοδα διάθεσης	22.199	87.123
Έξοδα διοίκησης	9.125	14.671
Σύνολο	**31.324**	**101.794**

6. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

Το κόστος χρηματοδότησης της εταιρείας αναλύεται ως ακολούθως:

	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Τόκοι μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων (Σημ. 13)	(56.845)	(51.009)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(292)	(38)
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**(57.136)**	**(51.047)**
Αποτίμηση δανείου σε ευρώ	664.169	-
Πιστωτικοί τόκοι	-	110
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	**664.169**	**110**
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα)	**607.033**	**(50.937)**

7. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σύμφωνα με το νέο φορολογικό νόμο Ν.4334/ΦΕΚ Α' 80/16.07.2015 ο φορολογικός συντελεστής των νομικών προσώπων που εδρεύουν στην Ελλάδα, αυξήθηκε από 26% σε 29% και η προκαταβολή φόρου από 80% σε 100% για τις χρήσεις που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2015.

Η πρόβλεψη για τους φόρους εισοδήματος που απεικονίζεται στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, αναλύεται ως εξής:

	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Τρέχων Φόρος Εισοδήματος	-	-
Φόρος προηγούμενων χρήσεων	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	(74.247)	(74.247)
Σύνολο	**(74.247)**	**(74.247)**

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος και του ποσού των φόρων εισοδήματος που καθορίζεται από την εφαρμογή του ελληνικού φορολογικού συντελεστή στα κέρδη / (ζημίες) προ φόρων συνοψίζεται στα εξής:

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	2016
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων εισοδήματος	**60.217**	**60.217**
Φόροι εισοδήματος υπολογισμένοι με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή (2015: 29%, 2914: 26%)	(26.547)	(17.463)
Φορολογική επίδραση μη φορολογηθέντων εσόδων και εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	100.794	91.710
Φόρος εισοδήματος ανέλεγκτων χρήσεων	-	-
Φορολογική επίδραση μη φορολογηθέντων αποθεματικών	-	-
Επίδραση από αλλαγή φορολογικών συντελεστών	-	-
Λοιπές μεταβολές	-	-
Φόρος εισοδήματος που εμφανίζεται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	**74.247**	**74.247**

Η Ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου, στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαριστούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημίες στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό των κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν την χρήση που αφορούν.

Σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο των σχετικών ανέλεγκτων χρήσεων είναι πιθανό να επιβληθούν πρόσθετοι φόροι και πρόστιμα στην Εταιρεία. Η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι έχει σχηματίσει επαρκείς προβλέψεις (€ 25 χιλ.) έναντι των πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν, βάσει της σχετικής εμπειρίας από παλαιότερους φορολογικούς ελέγχους.

Η εταιρεία, από την σύσταση της, δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος προκύπτουν από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και των φορολογικών βάσεων των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζονται βάσει του ισχύοντος συντελεστή φορολογίας εισοδήματος.

Η κίνηση της αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης έχει ως εξής:

	31/12/2017	**31/12/2016**
Υπόλοιπο έναρξης	(956.012)	(881.765)
Ποσό στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	(74.247)	(74.247)
Υπόλοιπο λήξης	**(1.030.259)**	**(956.012)**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων/υποχρεώσεων κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 και 2016 έχει ως ακολούθως:

	Κατά την 01/01/2017	**(Χρεώσεις) Πιστώσεις Αποτελεσμάτων**	**Κατά την 31/12/2017**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις			
Ενσώματα και ασώματα πάγια στοιχεία	457.584	(74.247)	256.024
Προβλέψεις	58.000	-	58.000
	515.584	(74.247)	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις			
Επενδυτικά ακίνητα	(1.465.775)	-	(1.465.775)
	(1.465.775)	**-**	**(1.465.775)**
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**(956.012)**	**(74.247)**	**(1.030.259)**

	Κατά την 01/01/2016	**(Χρεώσεις) Πιστώσεις Αποτελεσμάτων**	**Κατά την 31/12/2016**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις			
Ενσώματα και ασώματα πάγια στοιχεία	526.010	(74.247)	457.584
Προβλέψεις	58.000	-	58.000
	584.010	**(74.247)**	**515.584**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις			
Επενδυτικά ακίνητα	(1.465.775)	-	(1.465.775)
	(1.465.775)	**-**	**(1.465.775)**
Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	**(881.765)**	**(74.247)**	**(956.012)**

8. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη (ζημιές) που αποδίδονται στους μετόχους με τον μέσο σταθμισμένο αριθμό μετοχών σε κυκλοφορία, συμπεριλαμβάνοντας τις μετοχές που εκδόθηκαν κατά την διάρκεια της χρήσεως και έχουν ως ακολούθως:

	31/12/2017	31/12/2016
Καθαρά κέρδη /(ζημίες) αποδοτέα στους μετόχους της Εταιρείας	681.462	(14.030)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	600	600
Μείον: Μέσος σταθμισμένος αριθμός ιδίων μετοχών	-	-
Συνολικός μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	600	600
Βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (Σε €)	**1.135,77**	**(23,3835)**

9. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν ιδιόκτητα γήπεδα οικόπεδα και κτίρια τα οποία έχουν αποκτηθεί με σκοπό την αποκόμιση οφέλους από την είσπραξη ενοικίων και την αύξηση της εμπορικής αξίας αυτών. Η κίνηση των ακινήτων για επένδυση για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 για την Εταιρεία έχει ως ακολούθως:

Αξία κτήσεως ή αποτίμησης	
Σύνολο κατά την 01/01/2016	**5.054.395**
Αναγκαστική εκποίηση	-
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	-
Σύνολο κατά την 31/12/2016	**5.054.395**
Σύνολο κατά την 01/01/2017	**5.054.395**
Αναγκαστική εκποίηση	-
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	-
Σύνολο κατά την 31/12/2017	**5.054.395**

10. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Ο λογαριασμός στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Προκαταβολές	3.000.000	3.000.000
Εμπορικές απαιτήσεις	883.056	898.429
Χρεωστες διάφοροι	200.353	
Εξοδα επόμενων χρήσεων	461	-
Επιταγές εισπρακτέες	-	50.000
	4.083.870	**3.948.429**
Μείον:		
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	(200.000)	(200.000)
Σύνολο	**3.883.870**	**3.748.429**

11. ΧΡΗΜΑΤΙΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ

Ο λογαριασμός στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Ταμείο	172.557	173.478
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	9	8.155
Σύνολο	**172.566**	**181.633**

Οι καταθέσεις σε τράπεζες τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια τραπεζών και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα στις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος.

12. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αποτελείται από 600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 100,00 η κάθε μία. Το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου ανέρχεται σε € 60.000,00.

13. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ ΔΑΝΕΙΑ

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια της εταιρεία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 και 2015 αναλύονται ως εξής:

	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Ομολογιακά δάνεια ε Ξ.Ν.	6.855.302	7.686.700
Σύνολο	**6.855.302**	**7.686.700**

Τα συνολικά έξοδα τόκων επί των μακροπροθέσμων δανείων για τις χρήσεις που έληξαν την 31η Δεκεμβρίου 2017 και 2016 ανήλθαν για την Εταιρεία σε € 56.845 και € 51.009 αντίστοιχα και περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έξοδα (Σημ. 6), στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

14. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Ο λογαριασμός στις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

	31/12/2017	31/12/2016
Προμηθευτές	7.248	-
Υποχρεώσεις προς μετόχους	559.537	344.000
Φόροι πληρωτέοι (εκτός φόρου εισοδήματος)	33.574	10.770
Πιστωτές διάφοροι	-	58.322
Σύνολο	**600.359**	**413.091**

15. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Η Εταιρεία θεωρεί ως συνδεδεμένα πρόσωπα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων προσώπων τους) καθώς επίσης και τους μετόχους που κατέχουν ποσοστό μεγαλύτερο του 5 % του μετοχικού της κεφαλαίου.
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 και 2016 η εταιρεία είχε απαιτήσεις από μέλη του Δ.Σ. ύψους 3.200.000,00.

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 και 2016, δεν υπήρχαν αμοιβές και λοιπές παροχές προς τα μέλη του Δ.Σ. και τα Διευθυντικά Στελέχη.

16. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Εύλογη αξία: Τα ποσά που περιέχονται στις συνημμένες καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης για τα διαθέσιμα, τους πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις, τις προκαταβολές, τους προμηθευτές και τις λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προσεγγίζουν τις αντίστοιχες εύλογες αξίες, λόγω της βραχυπρόθεσμης λήξης των χρηματοοικονομικών αυτών μέσων.

Η εύλογη αξία των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσεγγίζει τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

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

Επίπεδο 1: διαπραγματεύσιμες (μη προσαρμοσμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις,
Επίπεδο 2: λοιπές τεχνικές για τις οποίες όλες οι εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία είναι παρατηρήσιμες είτε άμεσα είτε έμμεσα,
Επίπεδο 3: τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην καταγεγραμμένη εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του επιπέδου 3 για την μέτρηση της εύλογης αξίας.

Την 31η Δεκεμβρίου 2017 και 2016, η Εταιρεία κατείχε τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία:

2017	Επίπεδο 1	Επίπεδο2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια (συμπεριλαμβανομένου και του βραχυπρόθεσμου μέρους τους)	-	6.855.302	-	**6.855.302**

2016	Επίπεδο 1	Επίπεδο2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα δάνεια (συμπεριλαμβανομένου και του βραχυπρόθεσμου μέρους τους)	-	7.686.700	-	**7.686.700**

Συναλλαγματικός κίνδυνος : Η εταιρεία εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο που αφορά δανειακή σύμβαση σε Ελβετικά Φράγκα ύψους την 31.12.2017, 8.022.075 CHF. Μία ποσοστιαία μείωση της συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά 1% θα επιφέρει αύξηση της υποχρέωσης της εταιρείας κατά 90.645 ευρώ περίπου (sensitivity analysis).

Κίνδυνος διακυμάνσεων επιτοκίων : Οι δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με το επιτόκιο Euribor ως εκ τούτου υφίσταται τέτοιος κίνδυνος ανάλογος των δανειακών κεφαλαίων. Μία πιθανή αύξηση (μείωση) του επιτοκίου κατά ±1% θα προκαλέσει αύξηση/(μείωση) στο χρηματοοικονομικό κόστος της εταιρίας κατά 19.823 ευρώ περίπου (sensitivity analysis).

Πιστωτικός Κίνδυνος : Η Εταιρεία αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Οι απαιτήσεις από πελάτες προέρχονται κυρίως από ένα μισθωτή. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος ρευστότητας : Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι σημαντικός καθότι η εταιρεία έχει αρνητικό κεφάλαιο κίνησης. Η εταιρεία στηρίζεται στις λειτουργικές ταμειακές ροές της για την ταμειακή κάλυψη των υποχρεώσεων της. Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες πιστώσεις προς χρήση από τους μετόχους της.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις ημερομηνίες λήξης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της 31η Δεκεμβρίου 2017 και 2016, αντίστοιχα, που απορρέουν από τις σχετικές συμβάσεις σε μη προεξοφλημένες τιμές.

Ποσά χρήσης 2017	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	1 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Δανεισμός	-	459.556	459.556	5.396.190	-	**6.855.302**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	24.022	225.879	350.458	-	-	**600.359**
Σύνολο	**24.022**	**685.435**	**810.014**	**5.396.190**	**-**	**7.455.661**

Ποσά χρήσης 2016	Άμεσα καταβλητέα	Λιγότερο από 6 μήνες	6-12 μήνες	1 με 5 έτη	>5 έτη	Σύνολο
Δανεισμός	-	578.334	578.334	6.580.232	-	**7.736.900**
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.131	185.891	223.069	-	-	**413.091**
Σύνολο	**4.131**	**764.225**	**801.403**	**6.580.232**	**-**	**8.149.991**

Διαχείριση Κεφαλαίου

Πρωταρχικός στόχος της διαχείρισης κεφαλαίου της Εταιρείας είναι να εξασφαλιστεί η διατήρηση της υψηλής πιστοληπτικής του διαβάθμισης, καθώς και των υγιών δεικτών κεφαλαίου, ώστε να υποστηρίζονται και να επεκτείνονται οι δραστηριότητες της Εταιρείας και να μεγιστοποιείται η αξία των μετόχων. Η πολιτική της Εταιρείας είναι να διατηρήσει τους στόχους μόχλευσης, σύμφωνα με ένα προφίλ υψηλού επιπέδου φερεγγυότητας. Η Εταιρεία ελέγχει την κεφαλαιακή επάρκεια χρησιμοποιώντας τον δείκτη καθαρού δανεισμού προς τη λειτουργική κερδοφορία. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια, μείον διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα, ενώ στη λειτουργική κερδοφορία περιλαμβάνονται κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων.

	31 Δεκεμβρίου	
	2017	**2016**
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	6.855.302	7.686.700
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	3.695	50.200
Σύνολο Δανεισμού	**6.858.997**	**7.736.900**
Μείον : Διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	(172.566)	(181.633)
Καθαρός δανεισμός	**6.686.431**	**7.555.267**
- EBITDA	**148.676**	**111.154**

17. ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

(α) ***Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις:*** Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις ελεγκτικές αρχές από την έναρξη των εργασιών της και μέχρι την λήξη της τρέχουσας χρήσης. Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για πρόσθετους φόρους σχετικά με τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, έναντι των πιθανολογούμενων πρόσθετων φόρων που ενδέχεται να προκύψουν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, βάσει των ευρημάτων των πλέον πρόσφατων φορολογικών ελέγχων και των ισχυόντων διερμηνειών των φορολογικών νόμων. Η σωρευτική πρόβλεψη κατά την 31/12/2017 ανέρχεται σε € 25.000.

(β) ***Αντιδικίες και Διεκδικήσεις:*** Δεν υπάρχουν σοβαρές εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις εναντίον της επιχείρησης.

(γ) ***Δεσμεύσεις από εγγυητικές επιστολές:*** *Δεν υφίστανται*

18. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ:

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα γεγονότα της 31 Δεκεμβρίου 2017 που ενδέχεται να επηρεάσουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Πρόεδρος & Δ/νων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Η Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Λογιστής
Αρμενάκης Ιωάννης Α.Δ.Τ. ΑΒ 059251	Καλογεροπούλου Αικατερίνη Α.Δ.Τ. ΑΚ 009050	Δράκος Νικόλαος Α.Δ.Τ ΑΝ 017361

ΣΤΑΧΥ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις
για τη χρήση από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκπεφρασμένα σε ευρώ, εκτός αν δηλώνεται διαφορετικά)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΑΠΟ
1Η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2017 ΕΩΣ 31Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

ΣΤΑΧΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ, ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΡ.Μ.Α.Ε. 62531/01/Β/07/123 - ΓΕΜΗ 7388601000
ΕΔΡΑ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΣΥΓΓΡΟΥ 19, Τ.Κ. 117 43, ΑΘΗΝΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2017 έως 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Δημοσιευόμενα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της "**ΣΤΑΧΥ Α.Ε.**".
Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με τον εκδότη, να ανατρέξει στην διεύθυνση διαδικτύου του εκδότη, όπου αναρτώνται οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή

(ποσά σε ευρώ)

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ :

Αρμόδια Αρχή:	Εμπορικό & Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθηνών
Ημερομηνία έγκρισης των Ετήσιων Οικον. Καταστάσεων:	7 Σεμπτεμβρίου 2018
Νόμιμος Ελεγκτής:	Ανδρέας Δημ. Τσαμάκης
Ελεγκτική Εταιρεία:	Ελληνική Ελεγκτική Α.Ε.
Τύπος Εκθεσης Ελέγχου :	Με επιφύλαξη
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρείας:	www.stahirealestate.com

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος	Αρμενάκης Ιωάννης
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	Καλογεροπούλου Αικατερίνη
Μέλος Δ.Σ.	Αρμενάκης Κυριάκος
Μέλος Δ.Σ.	Αρμενάκης Κωνσταντίνος

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	-	-
Επενδυτικά ακίνητα	5.054.695	5.054.695
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Αποθέματα	-	-
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	4.056.436	3.930.062
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**9.111.131**	**8.984.757**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό Κεφάλαιο (600 μετοχές του € 10,00)	60.000	60.000
Λοιπά Στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων	475.216	(206.247)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α)	**535.216**	**(146.247)**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	6.855.302	7.686.700
Προβλέψεις/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.090.259	956.012
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.695	50.200
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	626.659	438.091
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	8.575.916	9.131.003
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)	**9.111.131**	**8.984.757**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016
Κύκλος εργασιών	180.000	212.948
Μικτά κέρδη	180.000	212.948
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	148.676	111.154
Κέρδη προ φόρων	755.709	60.217
Κέρδη μετά από φόρους (Α)	**681.462**	**(14.030)**
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α)+(Β)	**681.462**	**(14.030)**
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - Βασικά & απομειωμένα (σε €)	1.135,7701	(23,3835)
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	148.676	111.154

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	31.12.2017	31.12.2016
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2017 και 01.01.2016 αντίστοιχα)	(146.247)	(133.416)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	681.462	(14.030)
Λοιπές μεταβολές Ιδίων Κεφαλαίων		1.200
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων λήξης χρήσης (31.12.2017 και 31.12.2016 αντίστοιχα)	**535.216**	**(146.247)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016
Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων (Συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	755.709	60.217
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	-	-
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	-	-
(Κέρδη)/Ζημιές ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	-	-
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	-607.033	50.937
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	-	-
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(134.141)	(167.375)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	187.267	-4.013
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(57.136)	(51.047)
Φόροι πληρωθέντες	-	-
Αύξηση/(μείωση) λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	60.000	-
Σύνολο εισροών από / για λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**204.666**	**(111.281)**
Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Πωλήσεις ενσώματων και ασώματων παγίων στοιχείων	-	-
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	-
Πωλήσεις συγγενών εταιρειων	-	-
Εισπράξεις από επιχορηγήσεις	-	-
Αύξηση συμμετοχής σε συγγενή εταιρεία	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	664.170	110
Σύνολο εισροών / (εκροών) από/για επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**664.170**	**110**
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συγγενούς εταιρείας	-	-
Καθαρή μεταβολή μακροπρόθεσμου δανεισμού	-831.398	18.805
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού	(46.505)	50.200
Σύνολο εισροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**-877.902**	**69.005**
Καθαρή αύξηση /(μείωση) στα ταμ.διαθ.και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	**(9.067)**	**(42.167)**
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα Έναρξης Χρήσης	**181.633**	**223.800**
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα Λήξης Χρήσης	**172.566**	**181.633**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1. Η Εταιρεία σύμφωνα με την από 31/12/2014 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων δημοσιεύει προαιρετικά τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. (Δ.Π.Χ.Α)
2. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 01/01/2017- 31/12/2017 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας στις 3 Αυγούστου 2018.
3. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά από τις ελεγκτικές αρχές. Για τις ανέλεγκτες χρήσεις έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη ύψους € 25.000.
4. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία υποθέσεις, καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας. Το ποσό των προβλέψεων για τις ανωτέρω υποθέσεις είναι € 0.
5. Ο αριθμός προσωπικού της Εταιρείας ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2017 στα 0 άτομα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2016 ο αντίστοιχος αριθμός ήταν 0.
6. Η Εταιρεία κατά την 31/12/2017 δεν κατείχε ίδιες μετοχές.
7. Τα εμπράγματα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας ανέρχονται σε € 7.820.352.
8. Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας δεν περιλαμβάνονται στις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις άλλης εταιρείας.
9. Δεν σημειώθηκε μεταβολή στις λογιστικές μεθόδους ή τις λογιστικές εκτιμήσεις.
10. Τα σημαντικότερα γεγονότα που πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2017, παρατίθενται στη Σημείωση 18 των σημειώσεων επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.
11. Το σύνολο των λοιπών προβλέψεων για την Εταιρία είναι € 0.
12. Τα ποσά των εσόδων και εξόδων σωρευτικά από την έναρξη της οικονομικής χρήσης, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων τη Εταιρείας στη λήξη της τρέχουσας χρήσης που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται στο ΔΛΠ 24 έχουν ως εξ

(Ποσά σε ευρώ)	31/12/2017	31/12/2016
α) Έσοδα	-	-
Β) Έξοδα	-	-
γ) Απαιτήσεις	-	-
δ) Υποχρεώσεις	-	-
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	-	-
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	3.200.000	3.200.000
ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

13. Οι κεφαλαιακές επενδύσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2016 ανέρχονται σε € 0 και € 0 αντίστοιχα.
14. Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται σε αθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Αθήνα, 7 Σεπτεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ
ΑΡΜΕΝΑΚΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΒ 059251	ΚΑΛΟΓΕΡΟΠΟΥΛΟΥ ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗ Α.Δ.Τ. ΑΚ 009050	ΔΡΑΚΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΝ 017361