ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΒΑΓΙΑΚΑΚΟΣ ΗΛΙΑΣ
Τηλέφωνο: 2103382128
Fax: 2103616464
E-mail: iliasvag@acci.gr

Αθήνα,14/11/2018
Αριθ.Πρωτ.:1397425

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**Μουσείο -Βικτώρια Ανώνυμη Εταιρία Κτηματική, Οικοδομική, Ανάπτυξης Ακινήτων και Συμμετοχών»**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **13/11/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1564355,** οι εγκεκριμένες από την 10/09/2018 Γενική Συνέλευση των μετόχων οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «Μουσείο -Βικτώρια Ανώνυμη Εταιρία Κτηματική, Οικοδομική, Ανάπτυξης Ακινήτων και Συμμετοχών» , το διακριτικό τίτλο «ΜΟΥΣΕΙΟ - ΒΙΚΤΩΡΙΑ Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **7160601000** για τη χρήση 01/01/2017 έως 31/12/2017.
Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Σχετικό έγγραφο Ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 20044 / 07/11/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 56ης ΧΡΗΣΕΩΣ (1η Ιανουαρίου 2017 – 31η Δεκεμβρίου 2017) ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΜΟΥΣΕΙΟ - ΒΙΚΤΩΡΙΑ ΑΕ

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 43α παράγραφος 3 του Κ.Ν. 2190/20 και του Ν. 4308/2014, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, υποβάλλουμε συνημμένως στη γενική συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2017 - 31/12/2017 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι συνταγμένες με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014).

Στην παρούσα έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών ενοτήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους και της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία, στην ετήσια οικονομική έκθεση που αφορά την κλειόμενη χρήση 2017.

1. Γενική παρουσίαση

1.1 Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η εταιρεία «Μουσείο – Βικτώρια ΑΕ» δραστηριοποιείται σε στο τομέα της ανάπτυξη, εκμετάλλευση, πώληση, μίσθωση, εκμίσθωση, ακινήτων και κτιρίων οποιασδήποτε μορφής και είδους, είτε απευθείας, είτε μέσω θυγατρικών ή συνδεδεμένων επιχειρήσεων. Έχει την κατοχή, νομή και εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου *Athenian Capitol* επί της οδού Ιουλιανού 33-35 & Γ Σεπτεμβρίου 74-78 στο κέντρο της Αθήνας.

1.2 Στόχοι

Η εταιρεία έχει στόχο την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, με γνώμονα τόσο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων όσο και την τόνωση της εμπορικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας της ευρύτερης περιοχής και την αναβάθμιση του κέντρου της Αθήνας σε περιόδους οικονομικής κρίσης.

Με σεβασμό στο περιβάλλον και τον άνθρωπο παρέχει χώρους υψηλής αισθητικής και λειτουργικότητας στην υπηρεσία τόσο των πελατών της όσο και τον κατοίκων της περιοχής που απολαμβάνουν υπηρεσίες υψηλών προδιαγραφών.

Στα πλαίσια αυτής της φιλοσοφίας, η εταιρεία, έχει τη δυνατότητα εκμετάλλευσης ακινήτου συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 8.000τ.μ σε καταστήματα ή γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών παράλληλα με την συνέχιση της λειτουργίας 5 ορόφων υπόγειων σταθμών parking για 800 αυτοκίνητα και του Μουσείου Αυτοκινήτου που εκτίνεται σε τρεις ορόφους και επιφάνεια 5.000 τμ. στον χώρο της ως εστία Πολιτισμού, Αναψυχής και Επιμόρφωσης.

Στόχος μας η ενίσχυση της εμπορικής και τουριστικής κίνησης της περιοχής και η την παροχή στους πελάτες μας και το καταναλωτικό κοινό ενός χώροι ανάπτυξης υγειούς επιχειρηματικότητας με χαμηλό κόστος και συνεχώς βελτιωμένες προοπτικές ανάπτυξης. Βασικό πλεονέκτημα η άμεση πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς και η εύκολη μετάβαση από όλο το λεκανοπέδιο.

1.3 Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της εταιρείας ασκείται από τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση με πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να ξεπεράσει την εξαετία. Το παρών ΔΣ απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Θεόδωρος Χαραγκιώνης του Νικηφόρου	Πρόεδρος Δ.Σ.
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Πέτρου	Διευθύνων Σύμβουλος
Ειρήνη Χαραγκιώνη του Θεόδωρου	Εντεταλμένη Σύμβουλος
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Θεόδωρου	Μέλος

Η θητεία τους λήγει στις 30 Ιουνίου 2018 αλλά παρατείνεται αυτόματα μέχρι την επόμενη τακτική Γενική Συνέλευση.

2. Οικονομική πορεία

Δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας και των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, η οικονομική πορεία της εταιρείας κρίνεται ως ικανοποιητική. Όσον αφορά την εξέλιξη του κύκλου εργασιών, εμφάνισε μικρή μείωση 6,7% λόγω της μεταβατικής περιόδου πριν την έναρξη των εργασιών νέου σχεδίου για την δημιουργία εκπτωτικού χωριού ενώ τα αποτελέσματα της χρήσης προ φόρων ανήλθαν σε ζημιές ποσού ευρώ 639.628,33 , ιδιαίτερα μειώμενες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση (οι ζημιές ύψους 1.694.774,03 της προηγούμενης περιόδου ήταν αυξημένες εξαιτίας της λογιστικοποίησης προβλέψεων τόκων) αλλά επιτεύχθηκε και σημαντική μείωση των λειτουργικών δαπανών στην κλειόμενη περίοδο.
Ο Ισολογισμός παρουσιάζει γενικό σύνολο Ενεργητικού και Παθητικού ευρώ 23.123.560,36. Αναφερόμενοι στα επιμέρους στοιχεία του ισολογισμού σημειώνουμε τα κάτωθι:

2.1 Για τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού

1. Η αναπόσβεστη αξία του Μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 80,42 και αναλύεται σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 220,00 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 139,58.
2. Έπιπλα & λοιπό εξοπλισμό των οποίων η αξία κτήσεως ανέρχεται σε ποσό ευρώ 31.046,55 και αναλύεται σε αξία κτήσης € 87.337,84 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις € 56.291,29.
3. Η αναπόσβεστη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα ανέρχεται σε ποσό ευρώ 19.348.457,79 και αφορά οικόπεδα και κτίρια, αναλύεται σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 24.156.272,35 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 4.807.814,56.
4. Η αναπόσβεστη αξία Λοιπών άυλων, ανέρχεται σε ποσό ευρώ 193.909,98 και αναλύεται σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.078.671,90 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 884.761,92.
5. Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ανέρχονται σε ευρώ 33.997,47. Το ανωτέρω ποσό αποτελείται από δοθείσες εγγυήσεις.

2.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Για τα δεδομένα των Κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων έχουμε να σημειώσουμε τα εξής:

1. Η Εταιρεία δεν διατηρεί αποθέματα καθώς ο τομέας δραστηριότητάς αποτελεί παροχή υπηρεσίας.
2. Οι Εμπορικές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 1.835.464,14 προέρχονται από τρέχουσες συναλλαγές της εταιρείας, ποσό το οποίο εμφανίζεται υψηλό καθώς περιλαμβάνει οφειλή της εταιρείας Καρφούρ Μαρινόπουλος ΑΕ (νύν Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ) προς την εταιρεία μας. Η οφειλή μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξυγίανσης της Καρφούρ Μαρινόπουλος διακανονίστηκε και εξοφλείται σταδιακά σε 36 δόσεις από τον Μάιο του 2017. Η καταβολή των δόσεων από τον μισθωτή μέχρι και σήμερα τηρείται κανονικά με παράλληλη καταβολή του τρέχοντος συμβατικού μισθώματος.
3. Οι Λοιπές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 1.368.690,67. Κατά το ποσό ευρώ 806.400,92 είναι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων οι οποίες στην πλειοψηφία τους προκύπτουν από συμβάσεις εκχώρησης φορολογικών οφειλών συνδεδεμένων επιχειρήσεων νομίμως χαρτοσημασμένες
4. Τα προπληρωμένα έξοδα ανέρχονται σε ποσό ευρώ 5.994,24.
5. Τα Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα την 31/12/2017 ανέρχονταν στο ποσό ευρώ 171.956,87 και καλύπτουν τις ανάγκες της εταιρείας.

2.3 Για τους λογαριασμούς του παθητικού

1. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της εταιρείας την 31/12/2017 ανερχόταν στο ποσό των ευρώ 1.749.020,25.
2. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 320.163,79.
3. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 21.054.376,42.

2.4 Αποτελέσματα χρήσης

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ			
	Χρήση	Χρήση	Μεταβολή
	01.01.2017 - 31.12.2017	**01.01.2016 - 31.12.2016**	%
Κύκλος Εργασιών	937.397,95	1.004.292,42	-6,66%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	34806,75	(51.448,73)	-167,65%
Περιθώριο μικτού κέρδους	3,71%	-5,12%	-172,48%
EBITDA	609.532,55	639.511,41	-4,69%
EBIT	(210.669,07)	(208.627,36)	0,98%
Αποτελέσματα προ φόρων	(639.628,33)	(1.694.774,03)	-62,26%
Αποτελέσματα μετά από φόρους	(639.628,33)	(1.694.774,03)	-62,26%

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε στο ποσό των ευρώ 937.397,95 έναντι 1.004.292,42 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά 6,67%.
Το μικτό αποτέλεσμα ανήλθε σε κέρδη ευρώ 34.806,75 έναντι ζημιών κερδών ποσού ευρώ (51.448,73) 299.403,39 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας σημαντική βελτίωση που οφείλεται κυρίως στην σημαντική μείωση των εξόδων λειτουργίας των μισθώσεων επί της οδού 3ης Σεπτεμβρίου 76.
Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 609.532,55 έναντι του ποσού των ευρώ 639.511,41 της προηγούμενης χρήσης.
Οι ζημιές προ φόρων της εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ (639.628,33) έναντι ποσού ευρώ (1.694.774,03) της προηγούμενης χρήσης.

2.4.1. Διάθεση των αποτελεσμάτων

Δεν υπάρχουν κέρδη προς διάθεση.

2.3 Οικονομικοί δείκτες

	31/12/2017		31/12/2016	
Οικονομικής διαρθρώσεως				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.392.228,15	14,67%	3.635.050,93	15,11%
Σύνολο ενεργητικού	23.123.560,36		24.062.744,76	

Πάγιο ενεργητικό	19.731.332,21	85,33%	20.427.693,83	84,89%
Σύνολο ενεργητικού	23.123.560,36		24.062.744,76	
Ίδια κεφάλαια	1.749.020,25	8,18%	2.388.648,58	11,02%
Σύνολο υποχρεώσεων	21.374.540,11		21.674.096,18	
Ίδια κεφάλαια	1.749.020,25	7,56%	2.388.648,58	9,93%
Σύνολο παθητικού	23.123.560,36		24.062.744,76	
Σύνολο Υποχρεώσεων	21.374.540,11	92,44%	21.674.096,18	90,07%
Σύνολο Παθητικού	23.123.560,36		24.062.744,76	
Ίδια κεφάλαια	1.749.020,25	8,86%	2.388.648,58	11,69%
Πάγιο ενεργητικό	19.731.332,21		20.427.693,83	
Ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.392.228,15	16,11%	3.635.050,93	17,03%
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	21.054.376,32		21.349.669,09	
Κεφάλαιο κινήσεως	-171.956,87	5.07%	7.441,29	0.20%
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.392.228,15		3.635.050,93	
Αποδόσεως και Αποδοτικότητας				
Καθαρά αποτελέσματα πρό τόκων & φόρων	-210.669,07	-22,47%	-208.627,36	-20,77%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	937.397,95		1.004.292,42	
Αποτελέσματα χρήσεως προ φόρου	-639.628,33	-36,57%	-1.694.774,03	-70,95%
Ίδια κεφάλαια	1.749.020,25		2.388.648,58	

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Η εταιρεία αν και μπορει να χρηματοδοτήσει την λειτουργία της αντιμετωπίζει πρόβλημα ρευστότητας εξαιτίας της αδυναμίας της να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού της.

3.1 Προοπτικές για την νέα χρονιά

Η εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις στον κλάδο και γενικότερα την ελληνική αγορά ακινήτου και εκμεταλλευόμενη την αποκτηθείσα εμπειρία της και την καλή της φήμη, προσδοκά στην αποτελεσματική και κερδοφόρα ολοκλήρωση των επενδυτικών σχεδίων της.

3.2 Κυριότεροι κίνδυνοι

Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2017 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας εκθέσεως, η πορεία των εσόδων της εταιρείας παραμένει δύσκολη και καταβάλλεται κάθε προσπάθεια ώστε να μετριαστούν οι αρνητικές επιδράσεις της οικονομικής συγκυρίας σε κάθε επίπεδο λειτουργίας της εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελληνική Επικράτεια με συνέπεια να μην είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ξένο νόμισμα ούτε έχει υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα. Τα αποτελέσματα της χρήσης, τα ίδια κεφαλαία, καθώς και η σχέση μεταξύ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν επηρεάζονται από τις συναλλαγματικές ισοτιμίες του Ευρώ με άλλα νομίσματα.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεση της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά στις χρηματοδοτήσεις. Την 31η Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις μεταβολές της αγοράς του επιτοκίου όσον αφορά τον τραπεζικό δανεισμό της, ο οποίος υπόκεινται σε μεταβλητό ποσοστό επιτοκίου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου. Δεδομένων των ιδιαίτερων συνθηκών της αγοράς, ελέγχονται από πλευράς πιστοληπτικής ικανότητας τόσο οι υποψήφιοι όσο και οι υφιστάμενοι μισθωτές. Απώτερος στόχος είναι η σύναψη συνεργασίας με όσο το δυνατόν πιο φερέγγυους νέους μισθωτές και ο διαρκής έλεγχος του υφιστάμενου πελατολογίου.

Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν έχουν απομειωθεί σε προηγούμενες ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υψηλής πιστωτικής ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων και των οφειλομένων. Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι αυξημένος λόγω της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης.

Κίνδυνος ρευστότητας

Όπως προκύπτει από τους σχετικούς αριθμοδείκτες η εταιρεία αντιμετωπίζει πρόβλημα ρευστότητας σε ότι αφορά την εξυπηρέτηση των δανείων της.

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση, καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.

Η Εταιρεία πάγια προσπαθεί να διατηρεί μετρητά για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο καθώς τα ίδια κεφάλαιά της είναι θετικά.

4. Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία
Αν και οι δραστηριότητες της εταιρείας έχουν ήπιες περιβαλλοντολογικές επιδράσεις, η εταιρεία δραστηριοποιείται πάντα σεβόμενη την φύση και τον άνθρωπο τηρώντας όλους του περιβαλλοντικούς κανόνες και νομοθεσία.

5. Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Τα μεγέθη που αφορούν στο απασχολούμενο προσωπικό παρατίθενται στην σημείωση 7 του προσαρτήματος.

Η εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

6. Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

7. Λοιπά θέματα

7.1 Προβλεπόμενη εξέλιξη
Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας παρ όλες τις δυσκολίες τόσο στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων όσο και στην ελληνική οικονομία, προβλέπεται ανοδική λόγω της αύξησης ζήτησης γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών στο κέντρο της Αθήνας. Παράλληλα ολοκληρώθηκε η συμφωνία αναδιάρθρωσης της Εταιρίας ως μέρος της συνολικής αναδιάρθρωσης του Ομίλου Χαραγκιώνη στη δανειακή σχέση του με τη Eurobank Ergasias AE με ευνοϊκούς όρους επιτοκίου και καταβολής κεφαλαίου για τα επόμενα 10 έτη. Υπεγράφη το σύμφωνο αναδιάρθρωσης το οποίο τηρείται από τον Ιούλιο του 2017. Μένουν τα συμβατικά να ολοκληρωθούν και να υπογραφούν.

7.2 Έρευνα και ανάπτυξη
Η εταιρεία δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

7.3 Υποκαταστήματα
Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκατάστημα.

7.4 Πληροφορίες του άρθρου 1 παρ. 3 περ γ του νόμου 4403/2016
Δεν συντρέχει η περίπτωση απόκτησης ιδίων μετοχών που προβλέπεται στην παράγραφο 9 του άρθρου 16 του νόμου 2190/1920.

7.5 Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής, δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

7.6 Πληροφορίες του άρθρου 1 παρ 3 περ γ του νόμου 4403/2016

Δεν συντρέχει η περίπτωση απόκτησης ιδίων μετοχών που προβλέπεται στην παράγραφο 9 του άρθρου 16 του νόμου 2190/1920

Αφού σας εκθέσαμε τα ανωτέρω συμπληρωματικά στοιχεία της διαχείρισης και των προοπτικών της εταιρείας, παρακαλούμε για την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 29 Ιουνίου 2018

Το Διοικητικό Συμβούλιο,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ του Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ
ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ	ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Π. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 533966	Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099

ΜΟΥΣΕΙΟ – ΒΙΚΤΩΡΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(χρήσης 1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2017)

Βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων
(Νόμος 4308/2014)

Ιουλιανού 33-35 & Γ' Σεπτεμβρίου 74-78, 104 34 Αθήνα
ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 007160601000

Πίνακας περιεχομένων

I. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ 3
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 4
III. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (σημειώσεις) ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 5
1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία 5
2. Βασικές Λογιστικές Αρχές 5
2.1 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων (άρθρο 29, παρ.5 ΕΛΠ) 5
2.1.1 Ενσώματα πάγια 6
2.1.2 Άυλα πάγια 6
2.1.3 Συντελεστές απόσβεσης, ενσώματων και άυλων παγίων: 6
2.1.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 7
2.1.5 Διάθεση ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων 7
2.1.6 Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις 7
2.1.7 Αποθέματα 7
2.1.8 Προκαταβολές 7
2.1.9 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους 8
2.1.10 Χρηματοοικονομικές - μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις 8
2.1.11 Καθαρή θέση 8
2.1.12 Φόροι εισοδήματος 8
2.1.12.1 Τρέχων φόρος 8
2.1.12.2 Αναβαλλόμενοι Φόροι 8
2.1.13 Έσοδα 8
2.1.14 Έξοδα 9
2.1.15 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 9
2.1.16 Μισθώσεις 9
2.1.17 Μεταβολές λογιστικών πολιτικών, λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών 9
2.1.18 Παρεκκλίσεις από την εφαρμογή μιας διάταξης για λόγους εύλογης παρουσίασης (άρθρο 29, παρ.6) 10
2.1.19 Συσχέτιση περιουσιακού στοιχείου με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού (άρθρο 29, παρ.7) 10
3. Ενσώματα και άυλα πάγια 10
4. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά 11
5. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους 11
6. Πληροφορίες σε σχέση με το προσωπικό 11
7. Εγγυήσεις και εμπράγματες ασφάλειες που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία 11
8. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για ποσά που καθίστανται απαιτητά μετά από πέντε (5) έτη από την ημερομηνία του ισολογισμού. 12
9. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) εκτός ισολογισμού 12
9.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις 12
9.2 Εγγυήσεις 12
9.3 `Ενδεχόμενες υποχρεώσεις 12
10. Προτεινόμενη διάθεση κερδών 12
11. Προκαταβολές και πιστώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου 13
12. Λοιπά έξοδα και ζημίες – λοιπά έσοδα και κέρδη 13
13. Παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας 13
14. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού 14

I. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

(11η Εταιρική χρήση (01.01.2017-31.12.2017)

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Μηχανολογικός εξοπλισμός	80,42	102,42
Λοιπός εξοπλισμός	31.046,55	39.471,73
Επενδύσεις σε ακίνητα	19.348.457,79	20.159.395,93
Σύνολο	19.379.584,76	20.198.970,08
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	193.909,98	194.726,28
Σύνολο	193.909,98	194.726,28
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	123.840,00	0,00
Λοιπά	33.997,47	33.997,47
Σύνολο	157.837,47	33.997,47
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	**19.731.332,21**	**20.427.693,83**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	1.835.464,14	1.979.186,71
Δουλευμένα έσοδα περίοδου	10.122,23	3.392,74
Λοιπές απαιτήσεις	1.368.690,67	1.637.500,97
Προπληρωμένα έξοδα	5.994,24	7.529,22
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	171.956,87	7.441,29
Σύνολο	3.392.228,15	3.635.050,93
Σύνολο κυκλοφορούντων	**3.392.228,15**	**3.635.050,93**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	**23.123.560,36**	**24.062.744,76**

	31.12.2017	31.12.2016
ΠΑΘΗΤΙΚΟ		
Καθαρή θέση		
Καταβλημένα κεφάλαια		
Μετοχικό Κεφάλαιο	1.322.220,00	1.322.220,00
Υπέρ το άρτιο	8.021.468,00	8.021.468,00
Σύνολο	9.343.688,00	9.343.688,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο		
Αποτελέσματα εις νέο	(7.594.667,75)	(6.955.039,42)
Σύνολο	(7.594.667,75)	(6.955.039,42)
Σύνολο Καθαρής θέσης	**1.749.020,25**	**2.388.648,58**
Προβλέψεις		
Λοιπές προβλέψεις	0,00	0,00
Σύνολο	**0,00**	**0,00**
Υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	320.163,79	324.427,09
Σύνολο	320.163,79	324.427,09
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Τραπεζικά δάνεια	15.257.945,07	14.824.762,73
Εμπορικές υποχρεώσεις	1.330.179,85	1.621.848,65
Λοιποί φόροι και τέλη	423.188,54	497.879,48
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	2.065,51	30.729,18
Λοιπές υποχρεώσεις	243.511,70	295.003,85
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	32.000,00	0,00
Έσοδα επόμενων χρήσεων	3.765.485,65	4.079.445,20
Σύνολο	21.054.376,32	21.349.669,09
Σύνολο υποχρεώσεων	**21.374.540,11**	**21.674.096,18**
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων	**23.123.560,36**	**24.062.744,76**

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	937.397,95	1.004.292,42
Κόστος πωλήσεων	(902.591,20)	(1.055.741,15)
Μικτό αποτέλεσμα	**34.806,75**	**(51.448,73)**
Λοιπά συνήθη έσοδα	248.637,38	242.697,16
	283.444,13	191.248,43
Έξοδα διοίκησης	(499.407,48)	(378.288,41)
Έξοδα διάθεσης	(182.445,07)	(11.365,36)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(120.876,73)	(10.233,95)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	308.616,08	11,93
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	**(210.669,07)**	**(208.627,36)**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	47,14	15,12
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(429.006,40)	(1.486.161,79)
Αποτέλεσμα προ φόρων	**(639.628,33)**	**(1.694.774,03)**
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	**(639.628,33)**	**(1.694.774,03)**

III. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (σημειώσεις) ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

1. Επωνυμία: Μουσείο – Βικτώρια Ανώνυμη Εταιρία Κτηματική, Οικοδομική, Ανάπτυξης Ακινήτων και Συμμετοχών.
2. Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.
3. Περίοδος αναφοράς: 01.01.2017 - 31.12.2017
4. Διεύθυνση της έδρας: Ιουλιανού 33-35 & Γ' Σεπτεμβρίου 74-78, 104 34 Αθήνα.
5. Αριθμός ΓΕ.ΜΗ.: 007160601000
6. Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
7. Η εταιρεία δεν είναι σε εκκαθάριση.
8. Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «μικρή» οντότητα και τηρεί διπλογραφικά βιβλία.
9. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.
10. Τα ποσά είναι σε Ευρώ και δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Βασικές Λογιστικές Αρχές

2.1 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων (άρθρο 29, παρ.5 ΕΛΠ)

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι λογαριασμοί που επηρεάζονται από τις λογιστικές εκτιμήσεις είναι: α) πρόβλεψη για επισφαλείς απατήσεις β) προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό και γ) φόροι εισοδήματος. Επίσης, οι σημαντικότερες λογιστικές πολιτικές είναι οι είναι τα εξής:

2.1.1 Ενσώματα πάγια

Αρχική αναγνώριση

Τα ενσώματα πάγια ακίνητα και λοιπός εξοπλισμός αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το περιουσιακό στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσης, μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα.

2.1.2 Άυλα πάγια

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των άυλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

Σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 37 του Ν.4308 τα κονδύλια του ισολογισμού που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης του παρόντος νόμου, αλλά αναγνωρίζονταν με το προηγούμενο λογιστικό πλαίσιο, δύναται να συνεχίσουν να εμφανίζονται στον ισολογισμό μετά την 31η Δεκεμβρίου 2014 και μέχρι την ολοσχερή απόσβεσή τους, βάσει των κείμενων φορολογικών διατάξεων ή την καθ' οιονδήποτε τρόπο διάθεσή τους.

2.1.3 Συντελεστές απόσβεσης, ενσώματων και άυλων παγίων:

Προκειμένου για πάγια με ημερομηνία απόκτησης από την 1/1/2015 και στο εξής ισχύουν οι παρακάτω συντελεστές απόσβεσης :

α/α	Περιγραφή Συντελεστής απόσβεσης	Συντελεστής απόσβεσης
1	Κτίρια, κατασκευές, εγκαταστάσεις, βιομηχανικές και ειδικές εγκαταστάσεις, μη κτιριακές εγκαταστάσεις, αποθήκες και σταθμοί. 4%	4%
2	Μηχανήματα, εξοπλισμός εκτός Η/Υ και λογισμικού 10%	10%
3	Μεταφορικά μέσα επιβατικά 16%	16%
4	Μεταφορικά μέσα φορτηγά	12%
5	Εξοπλισμός Η/Υ, κύριος και περιφερειακός και	20%
6	Έπιπλα και σκέυη	10%
7	Λοιπά πάγια στοιχεία της επιχείρησης	10%
8	Άυλα στοιχεία και δικαιώματα και έξοδα πολυετούς απόσβεσης	10%

2.1.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Ειδικότερα, μεταγενέστερα στοιχεία της αρχικής αναγνώρισης τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή με την σταθερή μέθοδο, αντί του κόστους κτήσης, εάν η μέθοδος του αποσβέσιμου κόστους έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.1.5 Διάθεση ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Κατά την διάθεση των ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων, η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και τιμήματος διάθεσης αυτών, αναγνωρίζεται ως κέρδος/ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.1.6 Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις και οι λοιπές απαιτήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τις εκτιμώμενες ζημίες απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται.

2.1.7 Αποθέματα

Τα αποθέματα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φτάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάστασή τους. Το κόστος παραγωγής προϊόντος προσδιορίζεται με μία από τις γενικά αποδεκτές μεθόδους κοστολόγησης και περιλαμβάνει:
α) Το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγο στοιχείο και β) μία εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το εν λόγο στοιχείο, στο βαθμό που τα έξοδα αυτά αναφέρονται στην περίοδο παραγωγής. Τα κόστη διανομής και διοίκησης δεν επιβαρύνουν το κόστος παραγωγής.
Μετά την αρχική αναγνώριση, τα αποθέματα επιμετρώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.
Το κόστος κτήσης του τελικού αποθέματος:
α) Προσδιορίζεται, σύμφωνα με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου.
β) Η ίδια μέθοδος χρησιμοποιείται για όλα τα αποθέματα που έχουν παρόμοια φύση και χρήση από την οντότητα. Για αποθέματα με διαφορετική φύση ή χρήση διαφορετικές μέθοδοι μπορεί να δικαιολογούνται.
γ) Το κόστος αποθεμάτων που δεν είναι συνήθως αντικατάστατα, καθώς και των αγαθών ή υπηρεσιών που παράγονται για ειδικά έργα, προσδιορίζεται με την μέθοδο του εξατομικευμένου κόστους.

2.1.8 Προκαταβολές

Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αρχικό κόστος κτήσης, μείον τα χρησιμοποιημένα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης.

2.1.9 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αναγνωρίζονται και επιμετρούνται είτε στα προκύπτοντα από την νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού είτε με βάση αποδεκτή αναλογιστική μέθοδο, εάν η αναλογιστική μέθοδος έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.1.10 Χρηματοοικονομικές - μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι **χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις** αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους. Επιμετρούνται στο τέλος της χρήσης στα ονομαστικά τους ποσά, εκτός από τις μακροπρόθεσμες λήξεως, οι οποίες αποτιμώνται στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με την σταθερή μέθοδο).
Οι **μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις** αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

2.1.11 Καθαρή θέση

Η καθαρή θέση της εταιρείας αποτελείται από το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο, την υπέρ το άρτιο έκδοση μετοχών, τα σχηματισθέντα από προηγούμενα έτη τακτικά αποθεματικά και συσσωρευμένα αποτελέσματα.

2.1.12 Φόροι εισοδήματος

2.1.12.1 Τρέχων φόρος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

2.1.12.2 Αναβαλλόμενοι Φόροι

Η εταιρεία έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.1.13 Έσοδα

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής. (ή) Εναλλακτικά και όταν δεν υπάρχει ουσιώδης επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επιμετρούνται με την μέθοδο της ολοκληρωμένης σύμβασης.

Τα έσοδα από κατασκευαστικά συμβόλαια καταχωρούνται με τη μέθοδο του ποσοστού ολοκληρώσεως. ή
με τη μέθοδο της ολοκληρωμένης συμβάσεως.
Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών καταχωρίζονται με τη μέθοδο της ολοκληρωμένης συμβάσεως.

2.1.14 Έξοδα

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

2.1.15 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται κατά την αρχική αναγνώριση σε Ευρώ (€) (το νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας) με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς: (α) τα νομισματικά στοιχεία μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού, (β) τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από το διακανονισμό νομισματικών στοιχείων ή από τη μετατροπή τους με ισοτιμία διαφορετική από την ισοτιμία μετατροπής κατά την αρχική αναγνώριση ή κατά τη σύνταξη προγενέστερων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

2.1.16 Μισθώσεις

Μισθώσεις στις οποίες ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Λειτουργικές μισθώσεις

Εισπράξεις και πληρωμές που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα, με βάση ένα σταθερό ρυθμό κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Η εταιρεία δεν έχει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.1.17 Μεταβολές λογιστικών πολιτικών, λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών

Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:
α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για την σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και
β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.
Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.
Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό τους.
Η πρώτη εφαρμογή των κανόνων επιμέτρησης και σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αντιμετωπίστηκε ως αλλαγή λογιστικής πολιτικής.

Η οντότητα στην κλειόμενη χρήση άλλαξε την λογιστική πολιτική της σε σχέση με την αναγνώριση των μη λογιστικοποιημένων χρεωστικών τόκων των δανείων της που είναι σε καθυστέρηση . Οι τόκοι αυτοί ύψους € 428.256,59 κατά την τρέχουσα χρήση 2017 , αν και δεν έχουν λογιστικοποιηθεί από την δανειοδότρια Τράπεζα , αναγνωρίζονται πλέον ως χρεωστικοί τόκοι και προσαυξάνουν το κονδύλι των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων / Τραπεζικά Δάνεια. Κατά τις προηγούμενες χρήσεις οι τόκοι αυτοί αναγνωρίζονταν ως προβλέψεις χρήσης και εμφανίζονταν στον Ισολογισμό ως «λοιπές προβλέψεις».

Όπως αναφέρθηκε παραπάνω οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών διορθώνουν αναδρομικά και την συγκριτική περίοδο (2016) ενώ η επίδραση των μεταβολών πρέπει να είναι σωρευτική. Στην προκειμένη περίπτωση το κονδύλι των «λοιπών προβλέψεων» ,ύψους την 31/12/2016 € 3.870.346,62 , στις χρημ/κές καταστάσεις του 2017, στις βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις ως Τραπεζικό Δάνειο. Η εν λόγω ανακατάταξη κονδυλίων από «Λοιπές προβλέψεις» σε « Τραπεζικά Δάνεια» δεν επέφερε αλλαγή για την συγκριτική περίοδο σε ότι αφορά στο αποτέλεσμα της χρήσης 2016 και στα ίδια κεφάλαια της οντότητας.

2.1.18 Παρεκκλίσεις από την εφαρμογή μιας διάταξης για λόγους εύλογης παρουσίασης (άρθρο 29, παρ.6)

Όπου, σε εξαιρετικές περιπτώσεις, η οντότητα έχει παρεκκλίνει από την εφαρμογή μιας διάταξης του παρόντος νόμου για να εκπληρώσει την υποχρέωση της παραγράφου 2 του άρθρου 16 περί εύλογης παρουσίασης, η παρέκκλιση αυτή γνωστοποιείται και δικαιολογείται επαρκώς. Οι επιπτώσεις της παρέκκλισης στα περιουσιακά στοιχεία, στις υποχρεώσεις, στην καθαρή θέση και στα αποτελέσματα, παρατίθενται πλήρως στο προσάρτημα.

Δεν έγιναν .

2.1.19 Συσχέτιση περιουσιακού στοιχείου με περισσότερα από ένα κονδύλια του ισολογισμού (άρθρο 29, παρ.7)

3. Ενσώματα και άυλα πάγια

Τα Ενσώματα και άυλα πάγια την 31/12/2017 αναλύονται ως ακολούθως:

Πίνακας παγίων 1/1-31/12/2017	Επενδύσεις σε ακίνητα						
Αξία κτήσης	Γη - Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Λοιπός εξοπλισμός	Λοιπά άυλα	Σύνολο παγίων
Συντελεστής απόσβεσης		4%		10%	10% - 20%	10%	
Κόστος κτήσης 01.01.2016	3.881.255,74	20.275.016,61	24.156.272,35	220	85.861,84	1.078.671,90	25.321.026,09
Προσθήκες 01.01.2016 - 31.12.2016	0	0	0,00	0	1.476,00	0	1.476,00
Κόστος κτήσης 31.12.2016	3.881.255,74	20.275.016,61	24.156.272,35	220	87.337,84	1.078.671,90	25.322.502,09
Προσθήκες 01.01.2017 - 31.12.2017	0	0	0,00	0		0	0,00
Κόστος κτήσης 31.12.2017	3.881.255,74	20.275.016,61	24.156.272,35	220	87.337,84	1.078.671,90	25.322.502,09
Αποσβέσεις							
Σωρευμένες αποσβέσεις 01.01.2016	0	3.185.875,69	3.185.875,69	95,58	39.665,76	855.029,93	4.080.666,96
Αποσβέσεις 01.01.2016 - 31.12.2016	0	811.000,73	811.000,73	22	8.200,35	28.915,69	848.138,77
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2016	0,00	3.996.876,42	3.996.876,42	117,58	47.866,11	883.945,62	4.928.805,73
Αποσβέσεις 01.01.2017- 31.12.2017	0	810.938,14	810.938,14	22	8.425,18	816,30	820.201,62
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2017	0,00	4.807.814,56	4.807.814,56	139,58	56.291,29	884.761,92	5.749.007,35
Λογιστική αξία 31.12.2016	**3.881.255,74**	**16.278.140,19**	**20.159.395,93**	**102,42**	**39.471,73**	**194.726,28**	**20.393.696,36**
Λογιστική αξία 31.12.2017	**3.881.255,74**	**15.467.202,05**	**19.348.457,79**	**80,42**	**31.046,55**	**193.909,98**	**19.573.494,74**

4. *Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά*

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και ποσών υπέρ το άρτιο:

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης περιόδου				
	Κεφάλαιο	**Υπέρ το άρτιο**	**Αποτελέσματα εις νέο**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 01.01.2017	1.322.220,00	8.021.468,00	(6.955.039,42)	2.388.648,58
Μεταβολές στοιχείων στην περίοδο				0,00
Εσωτερικές μεταφορές				0,00
Διανομές μερισμάτων				0,00
Αποτελέσματα περιόδου			(639.628,33)	(639.628,33)
Υπόλοιπο 31.12.2017	1.322.220,00	8.021.468,00	(7.594.667,75)	1.749.020,25

5. *Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους*

Η εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για αποζημίωση σε εργαζομένους καθώς από την διοίκηση της εταιρείας εκτιμάται ότι το σχετικό κονδύλι δεν είναι σημαντικό .

6. *Πληροφορίες σε σχέση με το προσωπικό*

Ο μέσος όρος προσωπικού της εταιρείας κατά την χρήση που λήγει 31.12.2017 ανήλθε σε 2 άτομα .

7. *Εγγυήσεις και εμπράγματες ασφάλειες που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία*

Η Εταιρεία έχει εγγράψει τις παρακάτω υποθήκες επί των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει:

- Εγγραφή Υποθήκης της EUROBANK στο ακίνητο επί της οδού Ιουλιανού 33-35 & Γ’ Σεπτεμβρίου 74-78, 104 34 Αθήνα α) Ιδιοκτησία ΓΚΑΡΑΖ -7,-6,-5,-4,-3,-2,-1, β) Οριζόντια Ιδιοκτησία Άνω δομής (ισόγειο, Α', Β', Γ', Δ', Ε' όροφος) και τμημάτων υπογείων -1,-2 και ημιυπόγειου. Πράξη Εγγραφής 18673 / 2008 Αξία €14.300.000,00.
- Εγγραφή Υποθήκης β’ τάξεως της EUROBANK επί της οδού Ιουλιανού 33-35 & Γ’ Σεπτεμβρίου 74-78, 104 34 Αθήνα στις α) Ιδιοκτησία ΓΚΑΡΑΖ -7,-6,-5,-4,-3,-2,-1 υπογείων, ημιυπόγειου και ισογείου, β) Οριζόντια Ιδιοκτησία Άνω δομής (ισόγειο, Α', Β', Γ', Δ', Ε' όροφος) και τμημάτων υπογείων -1,-2 και ημιυπόγειου. Πράξη Εγγραφής 19874/2009. Αξίας €1.690.000,00
- Εγγραφή Υποθήκης γ τάξεως της EUROBANK επί της οδού Ιουλιανού 33-36 & Γ Σεπτεμβρίου 74-76 Αθήνα α) Ιδιοκτησία ΓΚΑΡΑΖ -7,-6,-5,-4,-3,-2,-1 υπογείων, ημιυπόγειου και ισογείου, β) Οριζόντια Ιδιοκτησία Άνω δομής (ισόγειο, Α', Β', Γ', Δ', Ε' όροφος) και τμημάτων υπογείων -1,-2 και ημιυπόγειου Πράξη Εγγραφής 19875/2009 Αξίας €3.510.000,00

- Εγγραφή Προσημείωσης Υποθήκης της Eurobank στις Οριζόντιες ιδιοκτησίες: στο ακίνητο επί της οδού Γ Σεπτεμβρίου 76, 104 34Αθήνα, Διαμέρισμα Α3 επιφανείας 50,00τ.μ., Κατάστημα Κ1 επιφανείας 135,70τ.μ., με υπόγειο χώρο Υ1 επιφανείας 141,00τ.μ., πατάρι επιφανείας 67,80τ.μ. και χώρο "Αποθήκη καταστήματος Κ1" επιφανείας 23,00τ.μ., Διαμέρισμα Α2 επιφανείας 108,00τ.μ.,Διαμέρισμα Ι1 επιφανείας 22,15τ.μ., Κατάστημα Κ2 επιφανείας 112,85τ.μ. με υπόγειο χώρο Υ2 επιφανείας 113,50τ.μ Πράξη Εγγραφής 26109Σ / 2011 αξίας €2.000.000,00

8. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για ποσά που καθίστανται απαιτητά μετά από πέντε (5) έτη από την ημερομηνία του ισολογισμού.

Από το κονδύλι «Εγγυήσεις μισθωμάτων» (υπόλοιπο την 31/12/2017 €320.163,79.),εγγυήσεις ύψους 239.400€ αφορούν συμβάσεις που λήγουν εντός της επόμενης 5ετίας, οι οποίες όμως είναι σφόδρα πιθανό να ανανεωθούν για το επόμενο διάστημα.

9. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) εκτός ισολογισμού

9.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις.

9.2 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει χορηγήσει εγγυητικές επιστολές.

9.3 `Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Για τις χρήσεις 2010 έως 2017 η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και οριστικοποιηθούν. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη στις οικονομικές της καταστάσεις αναφορικά με το θέμα αυτό, αλλά εκτιμάται ότι οι πιθανές φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν δεν θα έχουν ουσιαστική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

10. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Δεν υπάρχουν κέρδη προς διάθεση.

11. Προκαταβολές και πιστώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Το χρεωστικό υπόλοιπο της Ειρήνης Θ. Χαραγκιώνη για παραχώρηση χώρου ανέρχεται σε 61,50 ευρώ.

12. Λοιπά έξοδα και ζημίες – λοιπά έσοδα και κέρδη

Το κονδύλι "λοιπά έξοδα και ζημίες" της Κατάστασης Αποτελεσμάτων , ποσού ευρώ 120.876,73 είναι σημαντικό , και αναλύεται ως εξής :

Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	6.863,48
Καταπτώσεις εγγυήσεων - ποινικών ρητρών	50.000,00
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έξοδα Μερική διαγραφή απαίτησης του πελάτη Ελληνικό Μουσείο αυτ/του	55.005,79
Τέλος επιτηδεύματος (Άρθρου 31,Ν.3986/11	1.000,00
Λοιπά έξοδα προηγουμένων χρήσεων	8.007,46
	120.876,73

Το κονδύλι "Λοιπά έσοδα και κέρδη" της Κατάστασης Αποτελεσμάτων ποσού ευρώ **308.616.08** προέρχεται από διακανονισμό οφειλών προς τους προμηθευτές ΓΥΨΟΜΕΤΑΛ και THUSSENKRUP με σημαντικό όφελος για την εταιρεία.

13. Παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας

Δεν υπάρχουν παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της οντότητας ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, καθώς η εταιρεία διενήργησε σχετική αξιολόγηση και δεν εντόπισε παράγοντες που θέτουν σε κίνδυνο την προοπτική της ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Η Εταιρεία λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας παρόλες τις δυσκολίες τόσο στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων όσο και στην ελληνική οικονομία, προβλέπεται ανοδική λόγω της αύξησης ζήτησης γραφειακών χώρων υψηλών προδιαγραφών στο κέντρο της Αθήνας. Παράλληλα αναμένεται η ολοκλήρωση της συμφωνίας αναδιάρθρωσης της Εταιρίας ως μέρος της συνολικής αναδιάρθρωσης του Ομίλου Χαραγκιώνη στη δανειακή σχέση του με τη Eurobank Ergasias ΑΕ με ευνοϊκούς όρους επιτοκίου και καταβολής κεφαλαίου για τα επόμενα 10 έτη.

14. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να έχει σημαντική επίπτωση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 29 Ιουνίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ του Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Α.Δ.Τ.: ΑΕ 533966	ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Π. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099	ΠΥΡΛΗΣ Α. ΓΕΩΡΓΙΟΣ Άδεια Α' Τάξης 0001543 ΑΔΤ: ΑΜ 050868