ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΝΤΕΜΟΥ ΑΓΓΕΛΙΚΗ
Τηλέφωνο: 2103382124
Fax: 2103616464
E-mail: ademou@acci.gr

Αθήνα, 20/12/2018
Αριθ. Πρωτ.: 1471611

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ».**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **19/12/2018** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ,** το διακριτικό τίτλο **ARISTO DEVELOPERS AE** και αριθμό ΓΕΜΗ **3510701000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1604074** οι εγκεκριμένες από την **01/10/2018 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 **1604075** η από **01/10/2018 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης** σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2018 έως 31/12/2018** η ελεγκτική εταιρεία «**Audit Services S.A, Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές» με Α.Μ. ΣΟΕΛ 162 & Α.Μ. Ε.Λ.Τ.Ε. 032.**

Σχετικό έγγραφο άσκησης ελέγχου της Περιφέρεια Αττικής, ΠΕ Αθηνών Κεντρικός Τομέας (Αρ. Πρωτ.: 23529 / 17/12/2018).

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ
ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου
και
Οικονομικές Καταστάσεις της 31Δεκεμβρίου 2017

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

ΟΔΟΣ ΚΑΛΛΙΡΟΗΣ 37, ΑΘΗΝΑ
Α.Φ.Μ.: 099370130 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Αριθμός ΓΕ.ΜΗ.: 003510701000

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ 3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 6
Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτές 9
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 10
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών 13
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων 14
1 Γενικές πληροφορίες 14
2 Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων 14
3 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές 15
3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 15
3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα 16
3.3 Μισθώσεις 17
3.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων 17
3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία 18
3.6 Κόστος δανεισμού 19
3.7 Φόρος εισοδήματος 19
3.8 Αναγνώριση εσόδων 20
3.9 Αποθέματα 20
3.10 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις 20
3.11 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα 21
3.12 Επίδραση νεοεκδοθέντων Λογιστικών Προτύπων και Διερμηνειών 21
4 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου 23
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 23
4.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 24
5 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης 25
6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία 25
7 Επενδύσεις σε ακίνητα 26
8 Αποθέματα 26
9 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 26
10 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 27
11 Μετοχικό κεφάλαιο 27
12 Δάνεια 27
13 Υποχρεώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση 28
14 Λοιπές προβλέψεις 28
15 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις 29
16 Φόρος εισοδήματος 29
17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 29
18 Πωλήσεις 30
19 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία 30
20 Λοιπά έσοδα και έξοδα 30
21 Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) – καθαρά 31
22 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις 31
23 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεμένα μέρη 31
24 Ανακατάταξη κονδυλίων συγκριτικής περιόδου 32
25 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων 32

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2017 (1.1.2017 - 31.12.2017) ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπ΄ όψιν σας τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 1/1/2017 – 31/12/2017.

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (η «Εταιρεία»), έχει συνταχθεί με βάση τις διατάξεις του άρθρου 136 του Κ.Ν. 2190/1920 και αναφέρεται στις Οικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2017 και της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η VASIMAR LTD με έδρα την Κύπρο, μοναδικός μέτοχος της οποίας είναι η DRG Development Resort Greece Ltd που εδρεύει στην Κύπρο, το σύνολο των μετοχών της οποίας κατέχεται από τον κ. Ματθαίο Τρούλη.

Βασική δραστηριότητά της Εταιρείας παραμένει η διαχείριση της ανάπτυξης πολυτελών θέρετρων αναψυχής και η μετέπειτα πώλησή τους. Η Εταιρεία επίσης ασχολείται με την παροχή υπηρεσιών προώθησης και παροχής υπηρεσιών μεσιτείας.

Αναλύοντας τα στοιχεία των Οικονομικών Καταστάσεων, της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017, αναφέρουμε τα εξής:

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ 2017

Οι ζημιές μετά από φόρους της Εταιρείας για το 2017 ανήλθαν σε Ευρώ 1.898 χιλ. ενώ για το 2016 ήταν Ευρώ 603 χιλ. Η Εταιρεία παραμένει ζημιογόνος λόγω κυρίως του μεγάλου ύψους των τόκων δανείων, σε σχέση με το επίπεδο εργασιών της.

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Η Καθαρή Θέση της Εταιρείας στο τέλος του 2017 ήταν αρνητική κατά Ευρώ 6.444 χιλ. και κατά συνέπεια συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Με βάση τα όσα αναφέρονται κατωτέρω στην ενότητα προοπτικές, η Διοίκηση αναμένει τα Ίδια Κεφάλαια να επανέλθουν στα επόμενα έτη πάνω από τα όρια που ορίζει ο Κ.Ν. 2190/1920.

ΤΑΜΕΙΑΚΕΣ ΡΟΕΣ

Το σύνολο των καθαρών ταμειακών εισροών της Εταιρείας για τη χρήση 2017 είναι αρνητικό Ευρώ 1,17 χιλ. Στη χρήση 2016 η Εταιρεία είχε παρουσιάσει θετικές ταμειακές εισροές Ευρώ 1 χιλ.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

- Το μικτό κέρδος ανήλθε σε 65 % των πωλήσεων για το 2017 έναντι 71% του 2016.
- Οι λειτουργικές ζημίες ανήλθαν σε Ευρώ 1.373 χιλ. έναντι κερδών Ευρώ 58 χιλ. του 2016, ήτοι σε ποσοστά των πωλήσεων -311% και 13%.
- Τα κέρδη προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ανήλθαν σε Ευρώ -1.337 χιλ. έναντι κερδών Ευρώ 93 του 2016.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων έγινε αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Σημαντικότεροι κίνδυνοι υπό διαχείριση για την Εταιρεία αναφέρονται στον επιτοκιακό κίνδυνο, λόγω μεγάλης έκθεσης της Εταιρείας στον εξωτερικό δανεισμό αλλά και στον κίνδυνο ρευστότητας όπου αναφέρεται στον κίνδυνο που έχει η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και τους χρόνους διαχείρισης γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 30/7/2018 η Εταιρεία πραγματοποίησε πώληση οικοπέδου ιδιοκτησίας της στην περιοχή του Παγκρατίου, εκτάσεως 751,67 τ.μ., αντί 2,1 εκ. ευρώ. Βάσει του υπ' αριθ. 36.411 συμβολαίου μεταβίβασης, το ποσό θα καταβληθεί από τον αγοραστή (Δήμος Αθηναίων) στην τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ, προκειμένου για την εν μέρει κάλυψη αλληλόχρεου λογαριασμού δανείου καθώς και ομολογιακού δανείου της Εταιρείας. Με τον τρόπο αυτό αίρονται προσημειώσεις της τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ επί του ακινήτου αυτού αξίας 3,5 εκ. ευρώ. Η Εταιρεία ευρίσκετο σε δικαστική διαμάχη με τον Δήμο Αθηναίων εξαιτίας της διαδικασίας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην οποία είχε περιέλθει το εν λόγω ακίνητο. Με την πώληση του οικοπέδου η δικαστική διαμάχη παύει να υφίσταται.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2017 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΣΥΝΕΧΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναφέρει ότι δεν αναμένονται σημαντικές εξελίξεις κατά την επόμενη χρήση. Παρόλα αυτά αναμένεται σημαντική βελτίωση των αποτελεσμάτων της Εταιρείας και της κεφαλαιακής κατάστασης στο μεσοπρόθεσμο διάστημα. Βραχυχρόνια, αναμένεται σημαντική εξοικονόμηση από τον περιορισμό των λειτουργικών εξόδων κυρίως από το γεγονός ότι η Εταιρεία δεν απασχολεί πλέον προσωπικό, ενώ διατηρεί σταθερά τα συνήθη έσοδά της από την εκμετάλλευση των ακινήτων της μέσω λειτουργικών μισθώσεων. Περαιτέρω, η Εταιρεία επικεντρώνεται στην αξιοποίηση των υφισταμένων ακινήτων της και έχει εκπονήσει επιχειρηματικό σχέδιο σύμφωνα με το οποίο αναμένεται να εισρεύσουν σημαντικά μελλοντικά έσοδα.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern). Σύμφωνα με την παρούσα χρηματοοικονομική πληροφόρηση της 31 Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία εμφάνισε αρνητικά συνολικά Ίδια Κεφάλαια και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με άλλες ενδείξεις, που σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική κατάσταση, όπως ότι οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η πραγματοποίηση αρνητικών αποτελεσμάτων για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση και η δυσκολία αποπληρωμής των ληξιπρόθεσμων δόσεων δανείων, που υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της,

συνεξετάσθηκαν από τη Διοίκηση προκειμένου να συνταχθούν οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας. Για την απόφασή της αυτή, η Διοίκηση έλαβε διαβεβαιώσεις από το Μέτοχο ότι θα συνεχίσει τη υποστήριξή του στην Εταιρεία με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως με εξεύρεση πόρων μέσω μελλοντικών αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου εξ' ιδίων ή από νέους επενδυτές, έτσι ώστε να αποκατασταθεί η κεφαλαιακή της επάρκεια. Όσον αφορά την εξασφάλιση ρευστότητας για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και των δανειακών αναγκών της Εταιρείας η Διοίκηση βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις με πιστωτικά ιδρύματα για την ένταξή της σε πρόγραμμα αναδιάρθρωσης του υφιστάμενου δανεισμού με τρόπο που θα προβλέπει περίοδο χάριτος αποπληρωμής των δόσεων κεφαλαίου και μετάθεση των αποπληρωμών σε μεταγενέστερες ημερομηνίες.

ΛΟΙΠΑ ΘΕΜΑΤΑ

Στα ακίνητα της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα βάρη ύψους ποσού ευρώ 11.400.000.

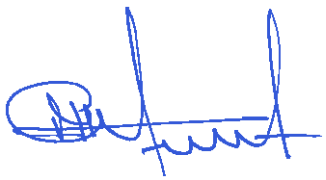
Η Εταιρεία διατηρεί υποκατάστημα στην περιοχή Κρανιδίου.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει συνάλλαγμα.

Οι συναλλαγές με συνδεόμενα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 26 επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ



ΜΑΤΘΑΙΟΣ ΤΡΟΥΛΗΣ

AS
NETWORK

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας "ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας "ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ" κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των 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 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.

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2 επί των οικονομικών καταστάσεων, η οποία αναφέρει, μεταξύ άλλων, ότι το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό, γεγονός για το οποίο συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του κ.ν. 2190/1920. Επιπλέον, κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 η Εταιρεία υπέστη καθαρή ζημία ποσού ευρώ 1.898 χιλ. και κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβαιναν το σύνολο του κυκλοφορούντος ενεργητικού της, κατά ευρώ 1.179 χιλ. Τα γεγονότα αυτά, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των 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 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.

Ευθύνη του Ελεγκτή

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

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός της Εταιρείας για την έκφραση γνώμης επί των οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών 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 σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 01 Οκτωβρίου 2018

AS NETWORK
ΕΛΕΓΚΤΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΑΕ
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ
Ζαλόγγου 4, 153 43
Αγία Παρασκευή
Α.Μ. ΣΟΕΛ 162

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Σωτήριος Δημ. Σώκος
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 17011

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και Ελεγκτές

Διοικητικό Συμβούλιο

Με τη συνεδρίαση της Έκτακτης Καθολικής Αυτόκλητης Γενικής Συνέλευσης της 11ης Σεπτεμβρίου 2017 εκλέχθηκαν νέο Διοικητικό Συμβούλιο και συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

Τρούλης Ματθαίος	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Παχυγιάννης Βασίλειος	Μέλος
Αριστοδήμου Στάμου Χρύσω	Μέλος
Αναστασίου Αλέξιος	Μέλος
Νταλής Δημήτριος	Μέλος

Ελεγκτές

AUDIT SERVICES Α.Ε.
ΖΑΛΟΓΓΟΥ 4 & ΜΕΣΟΓΕΙΩΝ
Α.Μ. ΣΟΕΛ 162

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	**6**	1.350.744	1.386.163
Επενδύσεις σε ακίνητα	**7**	11.381.000	11.381.000
Άϋλα Περιουσιακά Στοιχεία		0	0
Ακινητοποιήσεις υπο εκτέλεση		0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		23.659	23.659
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		0	0
Συμμετοχή σε συνδεδεμένες		0	0
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**12.755.403**	**12.790.822**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	**8**	1.936.815	1.936.815
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**9**	1.708.715	1.767.669
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**10**	1.328	2.501
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**3.646.858**	**3.706.985**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**16.402.261**	**16.497.807**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**11**	9.355.345	9.355.345
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**11**	5.952.544	5.952.544
Ποσά προοριζόμενα προς αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		8	8
Αποτελέσματα εις νέον		(21.752.309)	(19.854.208)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**(6.444.412)**	**(4.546.311)**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	**12**	8.572.924	1.825.881
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση	**13**	5.020.423	5.352.878
Παροχές προς το προσωπικό		0	0
Λοιπές προβλέψεις	**14**	4.358.374	2.435.824
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**15**	69.437	69.437
Αναβαλλόμενη φορολογία	**16**	0	0
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**18.021.158**	**9.684.020**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από χρηματοδοτική μίσθωση	**13**	332.455	332.455
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**17**	1.518.767	1.505.662
Δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	**12**	2.974.293	9.521.981
Ομολογιακά δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση		0	0
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**4.825.515**	**11.360.098**
Σύνολο υποχρεώσεων		**22.846.673**	**21.044.118**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**16.402.261**	**16.497.807**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

(ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	1.1.17 - 31.12.17	1.1.16 - 31.12.16
Κύκλος εργασιών	18	442.090	444.504
Κόστος πωληθέντων	19	(155.580)	(127.299)
Μικτά κέρδη		**286.510**	**317.205**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα		0	0
Έξοδα διοίκησης	19	(76.634)	(213.449)
Έξοδα διάθεσης		0	0
Λοιπά έσοδα	20	1.107.415	107.012
Λοιπά έξοδα	20	(2.690.542)	(153.234)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**(1.373.251)**	**57.534**
Χρηματοοικονομικά έσοδα και συναφή έσοδα		0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	21	(524.850)	(660.452)
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**(1.898.101)**	**(602.918)**
Φόρος Εισοδήματος		0	0
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**(1.898.101)**	**(602.918)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(ποσά σε Ευρώ)

	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2016	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**(19.251.290)**	**(3.943.393)**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	0	0	0	(602.918)	(602.918)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2016	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**(19.854.208)**	**(4.546.311)**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	0	0	0	(1.898.101)	(1.898.101)
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**9.355.345**	**5.952.544**	**8**	**(21.752.309)**	**(6.444.412)**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσης		**(1.898.101)**	**(602.918)**
προσαρμογές για:			
		0	0
Αποσβέσεις		35.419	35.418
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα			0
Προβλέψεις		(99.000)	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα		524.850	660.452
Χρηματοοικονομικά έσοδα		0	0
(Κέρδος)/ζημιά από πώληση παγίων		-	-
Απομειώσεις στοιχείων ενεργητικού		195.695	0
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		***(1.241.137)***	***92.952***
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων		-	-
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		58.954	618.096
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		1.793.976	(109.760)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(177.900)	(102.048)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**433.892**	**499.240**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα		0	0
Αγορές παγίων		0	0
Έσοδα από πωλήσεις παγίων		0	0
Πληρωμές για εγγυήσεις ενοικίων		0	0
Πιστωτικοί Τόκοι και συναφή έσοδα εισπραχθέντα		0	0
Έσοδα πωλήσεων παγίων		0	0
Αγορά ενσώματων παγίων		0	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**0**	**0**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		0	0
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		0	0
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια			
Πληρωμές δανείων		(102.611)	(160.000)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις		(332.455)	(338.210)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**(435.066)**	**(498.210)**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		**(1.174)**	**1.030**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		2.501	1.471
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**1.328**	**2.501**

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 32 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Οικονομικών Καταστάσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1 Γενικές πληροφορίες

Η ΑΡΙΣΤΟ ΝΤΕΒΕΛΟΠΕΡΣ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ, ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ, ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται κυρίως στους κλάδους της ανάπτυξης και διαχείρισης έργων καθ' όλη τη διαδικασία σύλληψης, προγραμματισμού, αδειοδότησης και υλοποίησής τους, καθώς και σε υπηρεσίες σχεδιασμού και υλοποίησης επικοινωνιακής πολιτικής. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελλάδα.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην οδό Καλλιρόης 37, Αθήνα.

Ο μέτοχος της Εταιρείας κατά 100% είναι η VASIMAR LTD.

2 Βάση σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 1 Ιανουαρίου 2017, ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις (στο εξής οι «Οικονομικές Καταστάσεις) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους, εκτός από τις Επενδύσεις σε Ακίνητα και τα Ακίνητα που περιλαμβάνονται στα Ενσώματα Πάγια τα οποία αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις Οικονομικές Καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 5. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Ωστόσο υπάρχει μεγάλη πιθανότητα τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα να διαφέρουν από τις άνω εκτιμήσεις και παραδοχές.

Τα ποσά στις Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1. Παραδοχή της συνέχισης δραστηριότητας της Εταιρείας (Going Concern)

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern). Σύμφωνα με την παρούσα χρηματοοικονομική πληροφόρηση της 31 Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία εμφάνισε αρνητικά συνολικά Ίδια Κεφάλαια. Ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με άλλες ενδείξεις, που σχετίζονται με τη χρηματοοικονομική κατάσταση, όπως ότι οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις υπολείπονται των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, η πραγματοποίηση αρνητικών αποτελεσμάτων για την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση και η δυσκολία αποπληρωμής των ληξιπρόθεσμων δόσεων δανείων, που υποδηλώνουν την ύπαρξη αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, συνεξετάσθηκαν από τη Διοίκηση προκειμένου να συνταχθούν οι οικονομικές καταστάσεις με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

Συγκεκριμένα, οι Μέτοχοι έχουν την ικανότητα και έχουν εκφράσει τη πρόθεσή τους να στηρίξουν την Εταιρεία με επιπλέον κεφάλαια μέσω μελλοντικών αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου έτσι ώστε να αποκατασταθεί η κεφαλαιακή της επάρκεια. Σχετικά με την εξασφάλιση ρευστότητας για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και των δανειακών αναγκών της Εταιρείας η Διοίκηση βρίσκεται σε διαπραγματεύσεις με πιστωτικά ιδρύματα για την ένταξή της σε πρόγραμμα αναδιάρθρωσης του υφιστάμενου δανεισμού με τρόπο που θα προβλέπει περίοδο χάρητος αποπληρωμής των δόσεων κεφαλαίου και μετάθεση των αποπληρωμών σε μεταγενέστερες ημερομηνίες. Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, η Διοίκηση της Εταιρείας κατά την τρέχουσα χρήση όπως και τις προηγούμενες χρήσεις υιοθέτησε ως πλέον κατάλληλη την «Αρχή της Επιχειρηματικής Συνέχειας των δραστηριοτήτων της» κατά τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων της 31/12/2017.

3 Ακολουθούμενες λογιστικές πολιτικές

3.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία περιλαμβάνουν ιδιοχρησιμοποιούμενα οικόπεδα και κτίρια που έχουν αποκτηθεί με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους κατά τακτά χρονικά διαστήματα. Τυχόν σωρευμένες αποσβέσεις μέχρι την στιγμή της αποτίμησης αντιλογίζονται και η διαφορά της αναπόσβεστης αξίας με την τρέχουσα καταχωρείται απ΄ ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ή στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, αν είναι θετική ή αρνητική αντίστοιχα, λαμβάνοντας υπ΄ όψη και το αποτέλεσμα των προγενέστερων αποτιμήσεων. Τα λοιπά ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας διενεργείται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα:	25 έτη
- Λοιπός κινητός εξοπλισμός:	5 - 7 έτη

Ακίνητα που είναι στη φάση της κατασκευής δεν αποσβένονται. Η αξία των οικοπέδων δεν αποσβένεται.

Η αποτίμηση του ακινήτου με βάση την εύλογη αξία τους πραγματοποιείται ανά τρία έως πέντε έτη εκτός αν υπάρχει μεγάλη μεταβλητότητα στις τιμές των ακινήτων.

Η αποτίμηση των ακινήτων στον ισολογισμό της 31/12/2017 βασίζεται στην εκτίμηση που έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2014. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών. Η διοίκηση εκτιμά ότι

οι συνθήκες της αγοράς δεν έχουν μεταβληθεί σημαντικά και όποιες μικρές μεταβολές δεν επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση αυτών στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, για τον λόγο αυτό δεν προέβη σε πιο πρόσφατη εκτίμηση.

Η έκθεση αποτίμησης εκφράζει την γνώμη του εκτιμητή σχετικά με την εύλογη αξία του ακινήτου όπως αυτή έχει προσδιορισθεί από το Royal Institution of Chartered Surveyors και την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee). Ο προσδιορισμός αυτός της εύλογης αξίας είναι συνεπής με τα σχετικά πρότυπα περί εύλογης αξίας όπως αυτά περιλαμβάνονται στα Διεθνή Πρότυπα της Ελεγκτικής και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιούνται είναι:

- Μέθοδος του κεφαλαιοποιούμενου εισοδήματος
- Μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων της αγοράς

3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως Επενδύσεις σε ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία η οποία υπολογίζεται σε τακτά χρονικά διαστήματα, εκτός αν υπάρχουν ενδείξεις για μεγάλη μεταβλητότητα στις τιμές των ακινήτων και των μισθωμάτων, οπότε υπολογίζεται για την περίσταση κατά την ημερομηνία του εκάστοτε ισολογισμού. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας διενεργείται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων στον ισολογισμό της 31/12/2017 βασίζεται στην εκτίμηση που έχει πραγματοποιηθεί από τον διεθνή οίκο εκτιμητών American Appraisal με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2014. Πρόκειται για ένα γνωστό και αξιόπιστο οίκο εκτιμητών που συγκαταλέγεται μεταξύ των κορυφαίων οίκων εκτιμητών παγκοσμίως. Το τοπικό γραφείο της Αθήνας που διεξήγαγε την εκτίμηση της εύλογης αξίας κατέχει την απαιτούμενη για αποτιμήσεις ακινήτων εμπειρία που έχει αποκτηθεί από αντίστοιχες εκτιμήσεις ακινήτων για λογαριασμό άλλων Ελληνικών εταιρειών. Η διοίκηση εκτιμά ότι οι συνθήκες της αγοράς δεν έχουν μεταβληθεί σημαντικά και όποιες μικρές μεταβολές δεν επηρεάζουν σημαντικά την αποτίμηση αυτών στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, για τον λόγο αυτό δεν προέβη σε πιο πρόσφατη εκτίμηση

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Για σκοπούς συντηρητικότητας η μέθοδος που συνήθως επιλέγεται για την αποτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της τόσο αγοραίες τιμές (τρέχουσες αξίες ακινήτων) με βάση τις συγκριτικές αξίες όσο και την εύλογη αξία που προκύπτει από την μέθοδο προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η βαρύτητα μεταξύ των δυο μεθόδων ή λοιπές αλλαγές επί της μεθοδολογίας επιλέγονται με επαγγελματικά κριτήρια από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επιδιορθώσεων και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

3.3 Μισθώσεις

(α) Εταιρεία ως μισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις
Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) Εταιρεία ως μισθωτής – χρηματοοικονομικές μισθώσεις
Τα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται στα πλαίσια μίας χρηματοδοτικής μίσθωσης, στην οποία η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής, αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Η αρχική αναγνώριση γίνεται στην εύλογη αξία τους ή εφ' όσον αυτή είναι μικρότερη, στην παρούσα αξία των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων της σχετικής σύμβασης, όπως αυτές έχουν οριστεί κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς τον εκμισθωτή συμπεριλαμβάνεται στην χρηματοοικονομική θέση και εμφανίζεται ως υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση.

Οι καταβολές μισθωμάτων διαχωρίζονται σε κόστος χρηματοδότησης και σε μείωση της υποχρέωσης της μίσθωσης έτσι ώστε να επιτευχθεί μία σταθερή, περιοδική επιβάρυνση από τόκους στο εναπομένον υπόλοιπο της υποχρέωσης. Το κόστος χρηματοδότησης επιβαρύνει απευθείας τα αποτελέσματα εκτός εάν μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί σε περιπτώσεις παγίων όπως προβλέπεται από τα σχετικά ΔΠΧΑ. Τα κεφαλαιοποιηθέντα μισθωμένα πάγια αποσβένονται με βάση τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ενώ κατά τακτά χρονικά διαστήματα επιμετρούνται στην εύλογη αξία με βάση ανεξάρτητους εκτιμητές.

Η Εταιρεία έχει συνάψει χρηματοδοτική μίσθωση ως μισθωτής για τα κεντρικά γραφεία της Εταιρείας. Η λήξη της μίσθωσης είναι την 25/11/2032 και τα ακίνητα θα περιέλθουν στην κατοχή της εταιρείας. Τα μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται στα 18 έτη.

(γ) Εταιρεία ως εκμισθωτής – λειτουργικές μισθώσεις
Στις περιπτώσεις λειτουργικών μισθώσεων, που η Εταιρεία λειτουργεί ως εκμισθωτής, το μισθωμένο πάγιο παρακολουθείται ως στοιχείο ενεργητικού. Το ποσό των μισθωμάτων, που αντιστοιχούν στη χρήση του μισθωμένου παγίου, αναγνωρίζεται ως έσοδο, με τη μέθοδο του δουλευμένου.

3.4 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού εξετάζονται για ενδείξεις απομείωσης της αξίας τους κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Θεωρούνται ότι έχουν απομειωθεί όταν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα ή περισσότερα γεγονότα επέδρασσαν αρνητικά στις

εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές τους. Η ζημία απομείωσης ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου Ενεργητικού που αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών του προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Η ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Ζημία απομείωσης που έχει αναγνωριστεί κατά τις προηγούμενες περιόδους αντιλογίζεται εάν υπάρξει αλλαγή στις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για το προσδιορισμό της ανακτήσιμης αξίας που σχετίζονται αντικειμενικά με γεγονότα μεταγενέστερα της περιόδου που αναγνωρίστηκε αρχικά η απομείωση.

3.5 Επενδύσεις και άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομήθηκαν στις παρακάτω κατηγορίες με βάση τον σκοπό για τον οποίο έγινε η επένδυση. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία δημοσίευσης. Η Εταιρεία δεν κατέχει παράγωγα.

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω αποτελεσμάτων
Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία, εφόσον υφίστανται. Στοιχεία Ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο Κυκλοφορούν Ενεργητικό εάν κατέχονται για εμπορία ή αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Κατά την ημερομηνία κλεισίματος των Οικονομικών Καταστάσεων, δεν κατέχονται περιουσιακά στοιχεία της κατηγορίας αυτής.

Τα πραγματοποιημένα και μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα την περίοδο που προκύπτουν.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές ζήτησης. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών

(β) Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις
Ο λογαριασμός αυτός περιλαμβάνεται στην κατηγορία Δάνεια και Απαιτήσεις.
Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης αυτών. Περιλαμβάνονται στο Κυκλοφορούν Ενεργητικό όλα τα σχετικά χρηματοοικονομικά στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν κυρίως ανοιχτά υπόλοιπα πελατών.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας η οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

(γ) Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Ο λογαριασμός αυτός περιλαμβάνεται στην κατηγορία Δάνεια και Απαιτήσεις
Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τίς προθεσμιακές καταθέσεις έως τριών μηνών. Η αποτίμηση των στοιχείων αυτών γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος.

(δ) Δάνεια
Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

(ε) Υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση
Στην κατηγορία αυτή περιλαμβάνονται οι υποχρεώσεις προς τον μισθωτή που προέρχονται από χρηματοδοτική μίσθωση που αφορά την παρούσα αξία της ελάχιστης καταβολής μισθωμάτων με βάση την σχετική σύμβαση. Η μεταβολή καταχωρείται στα αποτελέσματα.

(στ) Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις
Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται οι υποχρεώσεις προς τρίτους και το Δημόσιο. Η αρχική καταχώρηση γίνεται στην εύλογη αξία της υποχρέωσης και μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.6 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους με βάσει τις σχετικές συμβάσεις με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.7 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος Εισοδήματος περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο τρέχων φόρος είναι ο αναμενόμενος πληρωτέος επί του φορολογητέου εισοδήματος χρήσης με βάση τον ισχύοντα συντελεστή. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της Χρηματοοικονομικής Θέσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου Ενεργητικού ή Παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία της Χρηματοοικονομικής Θέσης.

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύσουν για την τακτοποίηση της απαίτησης ή της υποχρέωσης.

3.8 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα λογίζονται μόνο όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

Τα Έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα από αμοιβές συμβουλευτικών υπηρεσιών, υπηρεσιών κατασκευής και από υπεκμίσθωση του ακινήτου επί της Λ. Κηφισίας 124.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών, των υπηρεσιών κατασκευής και την μίσθωση ακινήτου λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση υπογραφείσες συμβάσεις και συμφωνητικά μίσθωσης. Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται με την ευθεία μέθοδο καθ' όλη τη διάρκεια της μισθώσεως.

Έσοδα από κατασκευή ακίνητης περιουσίας

Α) Σε συμφωνία κατασκευής ακίνητης περιουσίας, όταν ο αγοραστής έχει ευθύνη για το σχεδιασμό, κατά τη διάρκεια της κατασκευής το έσοδο αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 11 ως εξής:

- Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να υπολογίσει το ποσό των εξόδων και εσόδων που θα αναγνωρίσει στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της περιόδου. Το στάδιο ολοκλήρωσης μετράται βάσει των εξόδων που έχουν πραγματοποιηθεί ως την ημερομηνία τέλους χρήσης σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος για κάθε συμβόλαιο.
- Σε περίπτωση που είναι πιθανό ότι το συνολικό κατασκευαστικό κόστος θα είναι μεγαλύτερο από το συνολικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημιά αναγνωρίζεται άμεσα στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.
- Για τον καθορισμό του κόστους, τα τυχόν έξοδα και δαπάνες που σχετίζονται με το έργο κατασκευής εμφανίζονται ως έργο σε εξέλιξη.

Β) Σε συμφωνία κατασκευής όπου ο αγοραστής δεν έχει ή έχει περιορισμένη επιρροή στο σχεδιασμό, τα έσοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΛΠ 18.

3.9 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει κυρίως το κόστος αγοράς γης. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές με βάση τις συγκριτικές τιμές που ισχύουν στην αγορά και σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπου Αποτίμησης.

3.10 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις στις οικονομικές της καταστάσεις για τις τρέχουσες υποχρεώσεις που προκύπτουν από γεγονότα που έχουν συμβεί και είναι βέβαιο ότι η τακτοποίησή τους θα δημιουργήσει εκροή το ύψος της οποίας μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Οι σχηματισμένες προβλέψεις επί των επισφαλών απαιτήσεων και των επιδίκων υποθέσεων επαναξιολογούνται και αναθεωρούνται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης Οικονομικών Καταστάσεων. Οι εν λόγω προβλέψεις μειώνονται με τα ποσά που καταβάλλονται για το διακανονισμό των συγκεκριμένων υποχρεώσεων.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται σε αυτές, εκτός αν η πιθανότητα εκροής χρηματοοικονομικών πόρων είναι απομακρυσμένη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται σε αυτές αν η πιθανότητα εισροής χρηματοοικονομικών πόρων είναι πιθανή. Προβλέψεις για μελλοντικές λειτουργικές ζημίες δεν αναγνωρίζονται.

Η Εταιρεία αναγνώρισε κατά τα προηγούμενα έτη πρόβλεψη ποσού ενός εκατομμυρίου οκτακοσίων είκοσι χιλιάδων ευρώ (1.921 χιλ.) σε συνέχεια της επίδοσης της με αριθμό 83/2015 Διαιτητικής απόφασης του Διαιτητικού Δικαστηρίου του Εφετείου Αθηνών με την οποία υποχρεώνει την Εταιρεία να καταβάλλει το προαναφερθέν ποσό προς την εταιρεία MedOikopolis AE.

3.11 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με την συναλλαγματική ισοτιμία που ισχύει κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από την αποτίμηση της απαίτησης ή της υποχρέωσης καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Η Εταιρεία δεν διαθέτει σημαντικά συναλλαγματικά αποθέματα.

3.12 Επίδραση νεοεκδοθέντων Λογιστικών Προτύπων και Διερμηνειών

Οι λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόσει όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν θεσπισθεί και τεθεί σε ισχύ από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και τις διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Δεν υπήρξαν νέα Πρότυπα και Διερμηνείες που να τέθηκαν σε ισχύ εντός της χρήσεως 2017.

Αναφορικά με τα Πρότυπα και τροποποιήσεις αυτών, τα οποία έχουν εκδοθεί δεν έχουν τεθεί ακόμα σε ισχύ, η Εταιρία αποφάσισε τη μη πρόωρη εφαρμογή τους στην κατάρτιση των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων. Τα Πρότυπα αυτά παρατίθενται παρακάτω και έχουν ως εξής:

Τίτλος	**Ημερομηνία εφαρμογής – ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την**
ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (2014)	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) Δικαίωμα προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση	1 Ιανουαρίου 2019*
ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις	1 Ιανουαρίου 2019*
ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστήρια συμβόλαια	1 Ιανουαρίου 2021*
Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) Ταξινόμηση και επιμέτρηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών	1 Ιανουαρίου 2018*
ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος	1 Ιανουαρίου 2019*
ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες	1 Ιανουαρίου 2019*
ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) Μεταφορές από και προς επενδύσεις σε ακίνητα	1 Ιανουαρίου 2018*
Κύκλος Ετήσιων Βελτιώσεων σε ΔΠΧΑ 2014-2016 – Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 & ΔΛΠ 28	1 Ιανουαρίου 2018
Κύκλος Ετήσιων Βελτιώσεων σε ΔΠΧΑ 2015-2017 – Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 3, ΔΠΧΑ 11, ΔΛΠ 12 & ΔΛΠ 23	1 Ιανουαρίου 2019*
Διερμηνεία 22 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολή τιμήματος	1 Ιανουαρίου 2018*
Διερμηνεία 23 Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος	1 Ιανουαρίου 2019*

*: *Δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.*

Τα πρότυπα με έναρξη εφαρμογής στην επόμενη χρήση και τα οποία έχουν σχέση με τη λειτουργία της Εταιρείας, ο τρόπος εφαρμογής τους και οι εκτιμώμενες επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα αυτών, περιγράφονται ως εξής:

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»:

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει επίσης μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο υφιστάμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Η Εταιρία αποφάσισε να μην εφαρμόσει το νέο πρότυπο αναδρομικά και ως εκ τούτου, με την πρώτη μετάβαση από 1 Ιανουαρίου 2018 δεν θα πρέπει αναπροσαρμόσει τη συγκριτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της προηγούμενης χρήσης. Η επίπτωση από την εφαρμογή αυτή αφορά κυρίως την απομείωση ορισμένων εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων. Για τις απαιτήσεις αυτές, απαιτείται να εφαρμοστεί μια απλοποιημένη μέθοδος προκειμένου να υπολογισθούν οι πιστωτικές ζημίες οι οποίες αναμένονται να προκύψουν καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εν λόγω απαιτήσεων, εκτιμώντας τη ζημία που πρόκειται να προκύψει παρά αυτή που έχει ήδη πραγματοποιηθεί. Η συγκεκριμένη αξιολόγηση, θα βασιστεί στην πρόσφατη διαθέσιμη πληροφόρηση και ενδεχομένως θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των ζημιών από προβλέψεις για επισφαλείς πελάτες με αντίστοιχη αρνητική επίδραση στα ίδια κεφάλαια της 1 Ιανουαρίου 2018. Δεδομένου ότι στην κλειόμενη και στις προηγούμενες χρήσεις έχουν διενεργηθεί εκτεταμένες απομειώσεις για επισφαλείς πελάτες η διοίκηση αναμένει ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίδραση για την Εταιρεία.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»:

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 της στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Δεδομένου ότι η Εταιρεία αποφάσισαν να μην εφαρμόσουν το νέο πρότυπο αναδρομικά, πραγματοποιώντας την πρώτη μετάβαση την 1 Ιανουαρίου 2018 δεν θα απαιτηθεί να αναπροσαρμόσουν τη συγκριτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση της προηγούμενης χρήσης.

Η Εταιρεία πραγματοποίησε μία εκτίμηση/αξιολόγηση στις πηγές εσόδου τους, εφαρμόζοντας τα πέντε βήματα που περιγράφονται στο πρότυπο, προκειμένου να εντοπίσουν τις περιοχές που ενδέχεται να επηρεάζεται. Η διοίκηση κατέληξε ότι γενικά οι συμβάσεις με πελάτες αποτελούνται από μία υποχρέωση εκτέλεσης ή παροχής υπηρεσίας και οι τιμές είναι σταθερές. Το έσοδο αναγνωρίζεται την στιγμή που παρέχεται η υπηρεσία στον πελάτη. Βασιζόμενοι στην αξιολόγηση αυτή, οι επιπτώσεις από την εφαρμογή του εν λόγω προτύπου εκτιμάται ότι συνίστανται σε ορισμένες ανακατατάξεις μεταξύ των κονδυλίων πωλήσεων και των λειτουργικών εξόδων, χωρίς να υπάρξει μεταβολή στα καθαρά κέρδη χρήσεως και στα ίδια κεφάλαια.

4 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων. Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο λειτουργεί με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν εγκριθεί από αυτό, οι οποίοι περιλαμβάνουν οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθεσίμων.

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σημαντικά σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων, λόγω μεταβολών της εύλογης αξίας, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.

(β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αναφέρεται στα χρηματοοικονομικά μέσα και κυρίως στους Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις καθώς και Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Αυτών. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από πελάτες αφορούν κυρίως φυσικά ή νομικά πρόσωπα από τις πωλήσεις αποθεμάτων. Η κατηγορία των απαιτήσεων που αναφέρεται στους πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις δεν έχουν πιστοποιημένη πιστοληπτική ικανότητα. Λόγω της μικρής διακράτησης τραπεζικών διαθεσίμων σε τραπεζικούς οργανισμούς δεν υφίσταται σημαντικός πιστωτικός κίνδυνος, όσον αφορά τις τραπεζικές καταθέσεις.

(γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι σημαντικός για την Εταιρεία και αντιμετωπίζεται μέσω της διατήρησης επαρκών διαθεσίμων και κυρίως μέσω της διατήρησης πιστωτικών ορίων ικανών από τις συνεργαζόμενες τράπεζες και τις χρηματοδοτήσεις από την μητρική εταιρεία, να καλύπτουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της.

Οι συμβατικές λήξεις των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μη προεξοφλημένων έχουν ως εξής:

31.12.2017	**Λογιστική Αξία**	**Συμβατικές Ταμειακές Ροές**	**0 -1 έτη**	**1-2 έτη**	**3-5 έτη**	**5+έτη**
Υποχρέωση από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	5.352.878	5.743.222	385.020	385.020	1.540.082	3.433.099
Δάνεια	11.547.217	11.547.217	2.974.293	8.572.924		
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.518.767	1.518.767	1.518.767			
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	4.358.374	4.358.374	-	4.358.374		4.358.374
	22.777.236	**23.167.580**	**4.878.081**	**13.316.318**	**1.540.082**	**7.791.473**

31.12.2016	**Λογιστική Αξία**	**Συμβατικές Ταμειακές Ροές**	**0 -1 έτη**	**1-2 έτη**	**3-5 έτη**	**5+έτη**
Υποχρέωση από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	5.685.333	6.128.242	385.020	385.020	1.540.082	3.818.120
Δάνεια	11.347.862	11.347.862	9.521.981	1.825.881		
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	1.505.662	1.505.662	1.505.662			
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	2.435.824	2.435.824	-	2.435.824		2.435.824
	20.974.681	**21.417.590**	**11.412.663**	**4.646.725**	**1.540.082**	**6.253.944**

(δ) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία, εκτός από τα Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια καθώς και τις υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Τα επιτόκια των εντόκων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων έχουν ως εξής:

			Λήξη	2017	2016
Περιγραφή	Είδος Επιτοκίου	Νόμισμα		Μέσο Επιτόκιο Περιόδου %	
Υποχρεώσεις από χρηματοδοτική μίσθωση	Κυμαινόμενο	Ευρώ	25/11/2032	0,95	0,95
Ομολογιακά δάνεια - τραπεζικά			30/06/2019	6,28	6,28
Ομολογιακά δάνεια - συνδεμένες επιχειρήσεις			01/09/2023	2,35	2,35
Λοιπά δάνεια - τραπεζικά			31/03/2016	7,86	7,86

Η Εταιρεία δεν έχει έντοκα χρηματοοικονομικά στοιχεία που να αποτιμώνται στην εύλογη αξία, ούτε έχει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίων, οπότε μια μεταβολή των επιτοκίων κατά την ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων δεν θα επηρέαζε τα αποτελέσματα.

Διαχείριση κεφαλαίων

Η διαχείριση των κεφαλαίων στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα. Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας της Εταιρείας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός αυτής (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών).

Ο Καθαρός Δανεισμός της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

	2017	2016
Υποχρεώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση	5.352.878	5.685.333
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός	2.974.293	9.521.981
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	8.572.924	1.825.881
Σύνολο δανείων	16.900.095	17.033.195
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	(1.328)	-2.501
Καθαρός Δανεισμός (α)	**16.898.767**	**17.030.694**
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	**(6.444.412)**	**-4.546.311**
Σύνολο Κεφαλαίων (β)	**10.454.355**	**12.484.383**
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης (α/β)	**1,616**	**1,364**

4.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Οι λογιστικές αξίες των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας οι οποίες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις εύλογες αξίες αυτών.

5 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων αφορούν κυρίως το ***φόρο εισοδήματος*** αλλά και τίς ***προβλέψεις***. Λόγω της πολυπλοκότητας της κείμενης νομοθεσίας ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

Επίσης σημαντική είναι και η εκτίμηση για το ύψος των ***μελλοντικών ταμειακών ροών*** καθώς και των άλλων υποθέσεων (π.χ. επιτόκια προεξόφλησης) που χρησιμοποιούνται για την αποτίμηση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (ακίνητα). Ωστόσο αυτές οι υποθέσεις έχουν και αντικειμενικό χαρακτήρα διότι βασίζονται σε συμφωνηθέντα μελλοντικά έσοδα (ενοίκια) ή και στοιχεία της αγοράς.

6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Χρήση 2017	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης έναρξης χρήσης	571.527	885.473	0	1.954	1.458.954
Προσθήκες χρήσης	0	0	0	0	0
Αξία κτήσης 31.12.2017	**571.527**	**885.473**	**0**	**1.954**	**1.458.954**
Σωρευμένες αποσβέσεις έναρξης	0	-70.837	0	-1.954	-72.791
Αποσβέσεις χρήσης	0	-35.419	0	0	-35.419
Αποσβέσεις 31.12.2017	**0**	**-106.256**	**0**	**-1.954**	**-108.210**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	**571.527**	**779.217**	**0**	**0**	**1.350.744**

Χρήση 2016	Οικόπεδα	Κτίρια	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης έναρξης χρήσης	571.527	885.473	0	1.954	1.458.954
Προσθήκες χρήσης	0	0	0	0	0
Αξία κτήσης 31.12.2016	**571.527**	**885.473**	**0**	**1.954**	**1.458.954**
Σωρευμένες αποσβέσεις έναρξης	0	-35.419	0	-1.954	-37.374
Αποσβέσεις χρήσης	0	-35.418	0	0	-35.418
Αποσβέσεις 31.12.2016	**0**	**-70.837**	**0**	**-1.954**	**-72.791**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016	**571.527**	**814.636**	**0**	**0**	**1.386.163**

Η ανάλυση της αναπόσβεστης αξίας των ακινήτων (οικόπεδα και κτίρια) σε ιστορικό κόστος και των αναπροσαρμογών τους έχει ως εξής:

Ιστορικό κόστος	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Ιστορικό κόστος αρχής περιόδου	2.776.130	2.776.130
Μεταβολές περιόδου	-	-
Ιστορικό κόστος τέλους περιόδου	**2.776.130**	**2.776.130**
Αναπροσαρμογές		
Αναπροσαρμογές αρχής περιόδου	-1.389.967	-1.354.549
Αναπροσαρμογές περιόδου	-35.419	-35.418
Αναπροσαρμογές τέλους περιόδου	**-1.425.386**	**-1.389.967**
Αναπόσβεστη αξία	**1.350.744**	**1.386.163**

7 Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2017	31.12.2016
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	7.936.000	7.936.000
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	-	-
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**7.936.000**	**7.936.000**
Κτίρια (Λ. Κηφισίας 124)		
Εύλογη αξία έναρξης περιόδου	3.445.000	3.445.000
Προσθήκες Περιόδου	-	-
Αποσβέσεις	0	0
Αποτίμηση στην εύλογη αξία		
Εύλογη αξία λήξης περιόδου	**3.445.000**	**3.445.000**
Σύνολο ακινήτων σε επένδυση	**11.381.000**	**11.381.000**

Το οικόπεδο της Εταιρείας στην περιοχή Δουνέικα έχει αποτιμηθεί με βάση τις συγκριτικές αξίες ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή.

Το ακίνητο της Εταιρείας επί της οδού Λ. Κηφισίας 124 που εκμισθώνεται σε τρίτους αποτιμάται με βάση την μέθοδο των προεξοφλημένων μελλοντικών ταμειακών ροών που προκύπτουν από τις εν ισχύ συμβάσεις εκμίσθωσης. Η μέθοδος αυτή θεωρείται τόσο από την εκτιμητική μελέτη όσο και από την Διοίκηση της Εταιρείας πιο αντιπροσωπευτική για το εν λόγω ακίνητο κάτω από τίς υπάρχουσες χρηματοοικονομικές συνθήκες της αγοράς. Το επιτόκιο προεξόφλησης ανήλθε σε 8,0%. Η εκτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου έγινε από την ανεξάρτητο πιστοποιημένο Ορκωτό Εκτιμητή.

8 Αποθέματα

	31.12.2017	31.12.2016
Θέσεις στάθμευσης	11.908	11.908
Οικόπεδα	3.688.005	3.688.005
Κόστος κατασκευής σε εξέλιξη	17.907	17.907
Απομείωση αποθεμάτων-οικοπέδου	-1.781.005	-1.781.005
Σύνολο	**1.936.815**	**1.936.815**

Η Εταιρεία κατέχει οικόπεδο στο Παγκράτι με αξία κτήσης € 3,5εκ. και εύλογη αξία κατά την 31η Δεκεμβρίου 2015 € 1,9 εκ. σύμφωνα με την έκθεση των Ορκωτών Εκτιμητών. Το οικόπεδο αυτό έχει απομειωθεί και καταχωρηθεί στα βιβλία στην εύλογη αξία πώλησης €1,9 εκ. η οποία δεν παρουσιάζει σημαντική μεταβολή σε σύγκριση με την προηγούμενη χρήση.

9 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	231.638	108.613
Απαιτήσεις από πελάτες και προκαταβολές	340.800	1.050.600
Απαιτήσεις από φόρους	400.941	476.056
Έξοδα επομένων χρήσεων	26.124	25.947
Λοιπές απαιτήσεις	719.714	324.603
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-10.503	-218.151
Σύνολο απαιτήσεων	**1.708.715**	**1.767.669**

Τα ανωτέρω υπόλοιπα, εκτός αυτών για τα οποία σχηματίστηκαν οι ανωτέρω προβλέψεις, δεν είναι απομειωμένα και δεν είναι σε καθυστέρηση. Επιπλέον τα ανωτέρω ποσά είναι άτοκα και βραχυπρόθεσμα.

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο αρχής έτους	218.151	218.151
Προβλέψεις χρήσης	0	0
Διαγραφές απομειωμένων απαιτήσεων	-207.648	0
Υπόλοιπο τέλους έτους	**10.503**	**218.151**

10 Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Το υπόλοιπο των Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδυνάμων Αυτών αφορά σε μη δεσμευμένες καταθέσεις σε Τράπεζες και έχουν βραχυπρόθεσμο χαρακτήρα.

	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	-	-
Καταθέσεις όψεως	1.328	2.501
Σύνολο	**1.328**	**2.501**

11 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 διαιρείται σε 6.364.180 (2016 : 6.364.180) κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,47 εκάστη (2016: Ευρώ 1,47 εκάστη).

12 Δάνεια

Το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας είναι σε Ευρώ.

	Μακρ/σμος Δανεισμός	Βραχ/σμος δανεισμός	31.12.2017	Μακρ/σμος Δανεισμός	Βραχ/σμος δανεισμός	31.12.2016
Ομολογιακά δάνεια – Τράπεζες εσωτερικού	6.625.064	21	6.625.085		5.984.113	5.984.113
Ομολογιακά δάνεια από συνδεμένα μέρη	1.947.860	169.103	2.116.963	1.825.881	127.400	1.953.280
Λοιπά μακροπρόθεσμα δάνεια- Τράπεζες εξωτερικού	0	0	0		663.074	663.074
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	0	2.805.169	2.805.169		2.747.395	2.747.395
	8.572.924	**2.974.293**	**11.547.217**	**1.825.881**	**9.521.982**	**11.347.862**

Η κίνηση των Δανείων έχει ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο αρχής χρήσης	**11.347.862**	**10.949.459**
Προσθήκες/κεφαλαιοποίηση τόκων	537.730	75.985
Μειώσεις	-685.325	-160.000
Δουλευμένοι τόκοι περιόδου	478.813	558.403
Πληρωθέντες τόκοι περιόδου	-131.863	-75.985
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**11.547.217**	**11.347.862**

Για τις συμβατικές λήξεις των δανείων καθώς και για τα επιτόκια δανεισμού βλέπε σημείωση 4.1.

Οι εξασφαλίσεις των δανείων της Εταιρείας είναι οι κάτωθι:

- ✓ Ομολογιακό Δάνειο ευρώ 8.000.000: Προσημείωση Α' σειράς ευρώ 9.600.000 επί τεσσάρων αγροτεμαχίων που βρίσκονται στην περιοχή Δουνέικα του Δήμου Αμαλιάδας.
- ✓ Σύμβαση Ανοιχτού Αλληλόχρεου Λογαριασμού ευρώ 1.500.000: Προσημείωση Α' σειράς ευρώ 1.200.000 εκτάσεως 11.909 τ.μ. στην περιοχή Μέγα Γυαλού Ποσειδωνίας Σύρου και Προσημείωση Β' σειράς ευρώ 600.000 επί 1) ενός ακινήτου-οικοπέδου, το οποίο βρίσκεται στη θέση «Παραλία Μέγα Γυαλού» του Δήμου Σύρου- Ερμούπολης της Π.Ε. Σύρου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, επιφάνειας 870,80 τ.μ. και σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο επιφάνειας 982,00 τ.μ., το οποίο αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης επιφάνειας 11.909 τ.μ. και 2) ενός ακινήτου-οικοπέδου, το οποίο βρίσκεται στη θέση «Παραλία Μέγα Γυαλού» του Δήμου Σύρου-Ερμούπολης της Π.Ε. Σύρου της Περιφέρειας Νοτίου Αιγαίου, επιφάνειας 964,00 τ.μ. και σύμφωνα με το Εθνικό Κτηματολόγιο επιφάνειας 982,00 τ.μ., το οποίο αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης επιφάνειας 11.909 τ.μ..

13 Υποχρεώσεις για χρηματοδοτική μίσθωση

Οι Υποχρεώσεις για Χρηματοδοτική Μίσθωση αφορούν το 13° και 14° όροφο του κτιρίου επί της Λεωφόρου Κηφισίας 124. Στους κατωτέρω πίνακες παρουσιάζεται η κίνηση της περιόδου και η ανάλυση της παρούσας αξίας των πληρωμών μισθωμάτων.

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο Αρχής Χρήσης	5.685.333	6.023.542
Τόκοι περιόδου	52.566	46.811
Εξοφλήσεις	-385.020	-385.020
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**5.352.878**	**5.685.333**

Η ανάλυση του κεφαλαίου και των μελλοντικών τόκων μέχρι τη λήξη της μίσθωσης έχει ως εξής:

	31.12.2017		
	Κεφάλαιο	**Τόκοι**	**Σύνολο**
0-1 έτη	335.627	49.393	385.020
1-5 έτη	1.726.786	198.316	1.925.102
πάνω από 5 έτη	3.290.464	142.634	3.433.098
Σύνολο	**5.352.877**	**390.343**	**5.743.221**

	31.12.2016		
	Κεφάλαιο	**Τόκοι**	**Σύνολο**
0-1 έτη	332.455	52.566	385.020
1-5 έτη	1.710.466	214.637	1.925.102
πάνω από 5 έτη	3.642.413	175.707	3.818.120
Σύνολο	**5.685.333**	**442.909**	**6.128.242**

14 Λοιπές προβλέψεις

	31.12.2017	31.12.2016
Πρόβλεψη για δικαστική αποζημίωση σε Medoikopolis	1.904.550	1.923.000
Πρόβλεψη για δικαστική αποζημίωση σε "ΦΑΙΣΤΟΣ"	400.000	400.000
Πρόβλεψη για δικαστική αποζημίωση σε "ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ"	2.040.000	
Προβλέψεις αποζημίωσης συνεργατών	0	99.000
Λοιπές προβλέψεις	13.824	13.824
Σύνολο	**4.358.374**	**2.435.824**

Τα ποσά από Medoikopolis, Φαιστός και Εθνική Τράπεζα αφορούν προβλέψεις για δικαστικές υποθέσεις (σημ. 25).

15 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές υποχρεώσεις ποσού Ευρώ 69.437 αφορούν σε εγγυήσεις ενοικίων από τις μισθώσεις των επενδυτικών ακινήτων της Λεωφόρου Κηφισίας 124.

16 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος Εισοδήματος αναλύεται ως εξής:

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Τρέχον Φόρος Εισοδήματος	-	-
Αναβαλλόμενος Φόρος Εισοδήματος	-	-
Σύνολο	**0**	**0**

Στην χρήση 2014 η Εταιρεία εφαρμόζοντας τις διατάξεις του Ν.3888/2011 έκλεισε τις φορολογικές της υποχρεώσεις έως και την χρήση 2009. Για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013,2014 και 2015 η Εταιρεία βεβαίωσε τις φορολογικές της υποχρεώσεις με την λήψη της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης από το νόμιμο ελεγκτή της σύμφωνα με όσα προβλέπονται από το άρθρο 82 του Κ.Φ.Ε. Σχετικά με την ανέλεγκτη χρήση 2010, η Εταιρεία έχει υποβάλει όλες τις φορολογικές της δηλώσεις κανονικά και δεδομένου ότι δεν έχει εκδοθεί εντολή ελέγχου από την αρμόδια φορολογική αρχή, δεν υφίστανται φορολογικές υποχρεώσεις λόγω παραγραφής. Οι χρήσεις 2016 και 2017 δεν έχουν ελεγχθεί φορολογικά.

Συμφωνία φόρου εισοδήματος	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Αποτέλεσμα πρό φόρου	-1.898.101	-602.918
Συντελεστές φόρου	29,00%	29,00%
Φόρος	-550.449	-174.846
Έξοδα μη εκπεστέα		
	550.449	174.846
Λοιπά		
Σύνολο	**0**	**0**

17 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	126.080	117.327
Προκαταβολές πελατών	420.781	420.781
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	204.754	120.965
Ασφαλιστικές υποχρεώσεις	3.878	8.009
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	58.401	24.933
Έσοδα επόμενης χρήσης	0	0
Δουλευμένα κατασκευαστικά κόστη	0	804.648
Έξοδα δουλευμένα	16.285	9.000
Λοιπές υποχρεώσεις	688.588	0
Σύνολο	**1.518.767**	**1.505.662**

18 Πωλήσεις

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Έσοδα συμβουλευτικών υπηρεσιών	0	0
Έσοδα από ενοίκια	442.090	444.504
Σύνολο	**442.090**	**444.504**

19 Ανάλυση εξόδων ανά κατηγορία

	1.1-31.12.2017			1.1-31.12.2016		
	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο	Κόστος πωληθέντων	Έξοδα διοίκησης	Σύνολο
Αμοιβές προσωπικού			0	0	0	0
Αμοιβές ελεύθερων Επαγγελματιών		23.330	23.330	0	106.290	106.290
Παροχές τρίτων	64.044	252	64.296	51.172	15.551	66.723
Φόροι τέλη	91.537	2.929	94.466	76.128	55.011	131.138
Διάφορα έξοδα		1.514	1.514	0	1.178	1.178
Αποσβέσεις		48.608	48.608	0	35.419	35.419
Προβλέψεις			0	0	0	0
Κόστος πωληθέντων Αποθεμάτων			0	0	0	0
Σύνολο	**155.581**	**76.633**	**232.214**	**127.299**	**213.449**	**340.748**

20 Λοιπά έσοδα και έξοδα

Λοιπά έσοδα	**1.1-31.12.2017**	**1.1-31.12.2016**
Έσοδα από επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων	92.691	97.942
Έσοδα από αντιστροφή προβλέψεων	0	0
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλεψεις	1.003.729	0
Λοιπά	10.996	9.070
Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης καθαρά	**1.107.415**	**107.012**

Λοιπά έξοδα	**1.1-31.12.2017**	**1.1-31.12.2016**
Πρόβλεψη για αποζημίωση ΦΑΙΣΤΟΣ	0	0
Πρόβλεψη για αποζημίωση Medoikopolis	0	0
Πρόβλεψη για αποζημίωση Εθνικής τράπεζας	0	
Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	14.430	153.234
Λοιπά	2.676.112	0
Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης καθαρά	**2.690.542**	**153.234**

Λοιπά έξοδα	**1.1-31.12.2017**	**1.1-31.12.2016**
Πρόβλεψη για αποζημίωση ΦΑΙΣΤΟΣ	0	0
Πρόβλεψη για αποζημίωση Medoikopolis	0	0
Πρόβλεψη για αποζημίωση Εθνικής τράπεζας	0	
Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	14.430	153.234
Λοιπά	2.676.112	0
Λοιπά (έξοδα) /έσοδα εκμετάλλευσης καθαρά	**2.690.542**	**153.234**

21 Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) – καθαρά

Έσοδα	**1.1-31.12.2017**	**1.1-31.12.2016**
Τόκοι έσοδα		
Σύνολο	**0**	**0**

Έξοδα	**1.1-31.12.2017**	**1.1-31.12.2016**
Τόκοι δανείων	(524.300)	(659.902)
Έξοδα τραπεζών	(550)	(550)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
	(524.850)	**(660.452)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα καθαρά	**(524.850)**	**(660.452)**

22 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανειλημμένες υποχρεώσεις. Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Επίσης δεν υπάρχουν ανοιχτές νομικές υποθέσεις υπέρ ή κατά της Εταιρείας που μπορεί να επηρεάσουν σημαντικά την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας σύμφωνα με την Διοίκηση και το νομικό σύμβουλο της Εταιρείας, εκτός των υποθέσεων αντιδικίας με τις εταιρείες Medoikopolis Α.Ε, ΦΑΙΣΤΟΣ και ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΑΣ για τις οποίες έχουν γίνει προβλέψεις στα βιβλία της εταιρείας (σημ. 14).

23 Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεμένα μέρη

Τα συνδεμένα μέρη της Εταιρείας αναφέρονται στους μετόχους της Εταιρείας καθώς επίσης και με τα μέλη του Δ.Σ. και της Γενικής Διεύθυνσης. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα άνω μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Οι συναλλαγές με συνδεμένα μέρη (σύμφωνα με το ΔΛΠ 24) παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Έσοδα και έξοδα συνδεμένων μερών	**1.1-31.12.2017**	**1.1-31.12.2016**
Έσοδα από ενοίκια	84.444	84.444
Λοιπά	13.312	12.144
	97.756	**96.588**
Έξοδα τόκων ενδοεταιρικών δανείων	**(41.638)**	**(43.675)**

Απαιτήσεις / (Υποχρεώσεις) συνδεμένων μερών	**31.12.2017**	**31.12.2016**
Απαιτήσεις από συνδεμένα μέρη	231.638	108.613
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη από δάνεια	-2.116.963	-1.953.280
Υποχρεώσεις προς συνδεμένα μέρη - λοιπά	-204.754	-95.973
Σύνολο	**-2.090.078**	**-1.940.641**

Αμοιβές στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν δόθηκαν στο 2017 και 2016.

24 Ανακατάταξη κονδυλίων συγκριτικής περιόδου

Στην τρέχουσα χρήση, και με σκοπό την καλύτερη παρουσίαση, έγινε ανακατάταξη κονδυλίων της συγκριτικής περιόδου. Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά τα κονδύλια τα οποία έχουν επηρεαστεί.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)	όπως είχε δημοσιευθεί στη χρήση 2016	Ανακατάταξη που έγινε στη χρήση 2017	όπως έχει δημοσιευθεί στη χρήση 2017
Κύκλος εργασιών	374.134	70.370	444.504
Κόστος πωληθέντων	(127.299)	0	(127.299)
Μικτά κέρδη	**246.835**		**317.205**
Έξοδα διοίκησης	(213.449)	0	(213.449)
Λοιπά έσοδα	177.382	(70.370)	107.012
Λοιπά έξοδα	(153.234)	0	(153.234)
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων	**57.534**	**0**	**57.534**

25 Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Στις 30/7/2018 η Εταιρεία πραγματοποίησε πώληση οικοπέδου ιδιοκτησίας της στην περιοχή του Παγκρατίου, εκτάσεως 751,67 τ.μ., αντί 2,1 εκ. ευρώ. Βάσει του υπ' αριθ. 36.411 συμβολαίου μεταβίβασης, το ποσό θα καταβληθεί από τον αγοραστή (Δήμος Αθηναίων) στην τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ, προκειμένου για την εν μέρει κάλυψη αλληλόχρεου λογαριασμού δανείου καθώς και ομολογιακού δανείου της Εταιρείας. Με τον τρόπο αυτό αίρονται προσημειώσεις της τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ επί του ακινήτου αυτού αξίας 3,5 εκ. ευρώ. Η Εταιρεία ευρίσκετο σε δικαστική διαμάχη με τον Δήμο Αθηναίων εξαιτίας της διαδικασίας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στην οποία είχε περιέλθει το εν λόγω ακίνητο. Με την πώληση του οικοπέδου η δικαστική διαμάχη παύει να υφίσταται.

Αθήνα, 28 Σεπτεμβρίου 2018

Ο Διευθύνων Σύμβουλος του Δ.Σ	Το Μέλος του Δ.Σ
Ματθαίος Τρούλης	Αναστασίου Αλέξιος
Α.Δ.Τ. ΑΒ 634697	Α.Δ.Τ ΑΚ 09689

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Νίκη Παπάζογλου
Αρ. Αδείας 86172 – Α' Τάξης