Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Τσιμπούκης Ηλίας
Τηλέφωνο: 2103382207
Fax: 2103616464
E-mail: tsiboukis@acci.gr

Αθήνα,06/05/2019
Αριθ.Πρωτ.:1548439

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **06/05/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1734076,** οι εγκεκριμένες από την 22/04/2019 Γενική Συνέλευση των μετόχων οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «ΚΗΦΙΣΙΑ ΠΑΛΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», το διακριτικό τίτλο «Κηφισιά Παλάς Α.Ε.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. «6144901000» για τη χρήση 01/01/2018 έως 31/12/2018.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

«Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με την Οδηγία με (ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5) και αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018 της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή με θέμα: «Έλεγχος νομιμότητας πράξεων και στοιχείων των Α.Ε. κατά την μετάβαση από το Ν.2190/1920 στον Ν. 4548/2018.», ως και με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ.2, του Ν 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α)».

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

Β) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 13ης εταιρικής χρήσης (01/01/2018– 31/12/2018) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκαν από 01/01/2019 από τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2018 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2018 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2018

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου υπήρξαν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του ακινήτου εκμισθώνεται σε συνδεδεμένη εταιρεία με μακροχρόνια δέσμευση.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 600 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2018 διαμορφώθηκε σε 4.800 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 5.400 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2017.

Η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2018 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η οικονομική θέση της Εταιρείας ευρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψηλές αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της.

(α) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε τις παρακάτω πληροφορίες, διευκρινίσεις και οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2018 σημείωσε μικρή κάμψη της τάξεως του 1%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της Εταιρείας ανήλθε σε 1,381 χιλ ευρώ από 1,395 χιλ ευρώ την προηγούμενη.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,041 χιλ ευρώ το 2018 από 1,060 χιλ ευρώ το 2017 σημειώνοντας μείωση 1,74%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με τη μείωση του τζίρου.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 1%, στα 1,248 χιλ ευρώ το 2018 από 1,258 χιλ ευρώ το 2017.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2018 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2017 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν στα 824 χιλ ευρώ το 2018 σε σύγκριση με 813 χιλ ευρώ το 2017.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2018 σε σύγκριση με το 2017, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2018*	*2017*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	7,3%	5,1%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	98,1%	77,6%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	53,4%	46,0%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	98,6%	68,7%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,4%	76,0%
EBIDTA / Ίδια Κεφάλαια	25,3%	28,8%
Προ Φόρων Κέρδη / Πωλήσεις	59,6%	58,3%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	11,4%	12,7%

(γ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί κατά τη διάρκεια του 2018 και από τις αρχές του 2019 η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και να επιδιώκει την επίτευξη ικανοποιητικών αποτελεσμάτων, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα.

(δ) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(ε) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(στ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2α Μαρτίου 2017 όπου ενέγκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστες - Ελεγκτές.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 13ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2018 – 31η Δεκεμβρίου 2018) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 13ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2018 - 31η Δεκεμβρίου 2018), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 29η Μαρτίου 2019

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός



Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

13ης Εταιρικής Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2018

Σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα & Ν. 4308/2014

Περιεχόμενο

Α) Δηλώσεις εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου

Β) Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Γ) Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2018 - 31/12/2018

- Ισολογισμός
- Κατάσταση Αποτελεσμάτων
- Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης
- Επεξηγηματικές Σημειώσεις

Α) ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου:

1) Στυλιανός Στεφάνου, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος
2) Ειρήνη Ζερβού, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
3) Ιωάννης Ζερβός, Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

υπό την ως άνω ιδιότητά μας, ειδικώς προς τούτο ορισθέντες από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουμε :

(α) οι ετήσιες, εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2018 -31/12/2018, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και το Ν. 4308/2014, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων**.

(β) η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων** συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριοτέρων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Κηφισιά, 29η Μαρτίου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Β) ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κυρίες και κύριοι μέτοχοι,

με τη λήξη της 13ης εταιρικής χρήσης (01/01/2018– 31/12/2018) σας υποβάλλουμε, σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της εταιρείας **Κηφισιά Παλάς Ανώνυμος Εταιρεία Εκμετάλλευσης Ακινήτων,** εφεξής η «Εταιρεία», την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, η οποία καταρτίσθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 43α, παράγραφος 3 και 107 παράγραφος 3 του Ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκαν από 01/01/2019 από τις διατάξεις του άρθρου 150 του Ν.4548/2018. Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει τον απολογισμό των οικονομικών αποτελεσμάτων της χρήσης 2018 και την καταγραφή των σημαντικών γεγονότων, τόσο κατά τη διάρκεια της χρήσης του 2018 όσο και μετά τη λήξη αυτής, μέχρι την ημερομηνία υποβολής της. Επίσης εμπεριέχει την ανάλυση των κυριότερων κινδύνων, τις προοπτικές εξέλιξης, καθώς και την παράθεση των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

(α) Δραστηριότητες Εταιρείας και σημαντικά επιτεύγματα κατά τη χρήση του 2018

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην εκμετάλλευση ακίνητων.

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της βιομηχανικό ακίνητο επί της Εθνικής Οδού Αθηνών Λαμίας στο ύψος του 13ου χιλιομέτρου στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς, στον ομώνυμο Δήμο Κηφισιάς.

Κατά τη διάρκεια της υπό ανασκόπηση χρήσης η πλειοψηφία των χώρων του ακινήτου υπήρξαν εκμισθωμένοι και απέφεραν στην Εταιρεία ικανοποιητικά εισοδήματα. Μεγάλο μέρος του ακινήτου εκμισθώνεται σε συνδεδεμένη εταιρεία με μακροχρόνια δέσμευση.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία εξόφλησε ομολογίες αξίας 600 χιλ ευρώ. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου κατά την 31/12/2018 διαμορφώθηκε σε 4.800 χιλ ευρώ σε σύγκριση με 5.400 χιλ ευρώ που ανερχόταν την 31/12/2017.

Η διοίκηση της Εταιρείας επανεξέτασε τη εύλογη αξία του ακινήτου της την 31/12/2018 και κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν συντρέχει λόγος απομείωσης της αξίας του ακινήτου. Για την εξαγωγή του συμπεράσματος αυτού η Εταιρεία υιοθέτησε τις αρχές που περιγράφονται στην παράγραφο 1.5. των οικονομικών καταστάσεων πιο κάτω.

Η οικονομική θέση της Εταιρείας ευρίσκεται σε ικανοποιητικό επίπεδο και αυτό αποδεικνύεται από τη συνεπή εξυπηρέτηση των υποχρεώσεών της σύμφωνα με το μακροπρόθεσμο οικονομικό προγραμματισμό της και τις υψηλές αποδόσεις των ιδίων κεφαλαίων της.

(α) Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας

Σας παραθέτουμε τις παρακάτω πληροφορίες, διευκρινίσεις και οικονομικά στοιχεία που πηγάζουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον νόμο Ν.4308/2014 με βάσει τα Ελληνικά Λογιστικά.

Ο τζίρος της Εταιρείας κατά τη χρήση του 2018 σημείωσε μικρή κάμψη της τάξεως του 1%. Συγκεκριμένα ο τζίρος της Εταιρείας ανήλθε σε 1,381 χιλ ευρώ από 1,395 χιλ ευρώ την προηγούμενη.

Το μεικτό κέρδος διαμορφώθηκε σε 1,041 χιλ ευρώ το 2018 από 1,060 χιλ ευρώ το 2017 σημειώνοντας μείωση 1,74%. Η μείωση του μεικτού κέρδους ευρίσκεται σε συνάρτηση με τη μείωση του τζίρου.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών εσόδων, χρηματοοικονομικών εξόδων και αποσβέσεων (EBITDA) μειώθηκαν κατά 1%, στα 1,248 χιλ ευρώ το 2018 από 1,258 χιλ ευρώ το 2017.

Οι συνολικές αποσβέσεις στα 258 χιλ ευρώ το 2018 παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με το 2017 σε συνάρτηση με την σταθερότητα του ύψους των παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη προ φόρων αυξήθηκαν στα 824 χιλ ευρώ το 2018 σε σύγκριση με 813 χιλ ευρώ το 2017.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων της Εταιρείας διαμορφώθηκαν το 2018 σε σύγκριση με το 2017, ως εξής:

Χρηματοοικονομικός Δείκτης	*2018*	*2017*
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων	7,3%	5,1%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων και Μακροπροθέσμων Υποχρεώσεων	98,1%	77,6%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο μη Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων	53,4%	46,0%
Σύνολο Κυκλοφοριακών Περιουσιακών Στοιχείων / Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων	98,6%	68,7%
Μικτά Αποτελέσματα / Πωλήσεις	75,4%	76,0%
EBIDTA / Ίδια Κεφάλαια	25,3%	28,8%
Προ Φόρων Κέρδη / Πωλήσεις	59,6%	58,3%
Κέρδη Μετά Φόρων / Ίδια Κεφάλαια	11,4%	12,7%

(γ) Εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων κατά την επόμενη χρήση

Στο μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί κατά τη διάρκεια του 2018 και από τις αρχές του 2019 η Εταιρεία θα συνεχίσει να διατηρεί τις υφιστάμενες συμβάσεις μισθώσεως και να επιδιώκει την επίτευξη ικανοποιητικών αποτελεσμάτων, αξιολογώντας τους κινδύνους και λαμβάνοντας τα κατάλληλα μέτρα.

(δ) Προσωπικό

Η φύση και το μέγεθος των επιχειρησιακών αναγκών της Εταιρείας δεν απαιτεί την απασχόληση προσωπικού.

(ε) Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνδεδεμένες με την Εταιρεία εταιρείες κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στην σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων. Οι συναλλαγές, οι εμπορικές απαιτήσεις, οι μακροπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις συνδεδεμένες εταιρείες εμφανίζονται στις σημειώσεις 10, 14 , 16 και 17 αντίστοιχα.

(στ) Διαχείριση κινδύνων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει τη συνολική ευθύνη για την υιοθέτηση και επίβλεψη της πολιτικής διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Οι αρχές διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας υιοθετούνται για να εντοπίζονται και αναλύονται οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία, έτσι ώστε να θέτει κατάλληλα όρια κινδύνων και ελέγχων για να παρακολουθεί τους κινδύνους. Οι αρχές και τα συστήματα διαχείρισης κινδύνων αναθεωρούνται για να αντανακλούν τις αλλαγές στις συνθήκες αγοράς και τις αλλαγές του μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

Συνοπτικά και κυρίως, η διοίκηση της Εταιρείας αξιολογεί επί συνεχούς βάσεως:

1) Αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη.

2) Την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern), λαμβάνοντας υπόψη το μακροοικονομικό περιβάλλον και την τρέχουσα οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η διοίκηση της Εταιρείας βεβαίως δεν είναι πάντοτε σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις στό μέτωπο της οικονομίας και τις συνέπειες που θα μπορούσαν να έχουν στα αποτελέσματα, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Τέλος η διοίκηση σημειώνει την ομόφωνη απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα την 2η Μαρτίου 2017 όπου ενέγκρινε όπως η Εταιρεία κάνει χρήση της δυνατότητας που της παρέχει ο Ν.4336/2015 για υποβολή των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας χωρίς τακτικό έλεγχο από ανεξάρτητους Λογιστες - Ελεγκτές.

Κατόπιν των ανωτέρω σας παρακαλούμε όπως:

- Εγκρίνετε τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της 13ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2018 – 31η Δεκεμβρίου 2018) μετά της επί αυτών Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου.
- Απαλλάξετε εμάς από κάθε ευθύνη για τα πεπραγμένα της 13ης Χρήσης (1η Ιανουαρίου 2018 - 31η Δεκεμβρίου 2018), σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό.

Κηφισιά, 29η Μαρτίου 2019

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Ιωάννης Ζερβός

Γ) ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ 1/1 – 31/12/2018

Ισολογισμός

Ο ισολογισμός της Εταιρείας την 31/12/2018 και ο αντίστοιχος περσινός Ισολογισμός την 31/12/2017 έχουν ως εξής:

	Σημειώσεις	31/12/18	31/12/17
		€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Πάγια περιουσιακά στοιχεία	8	9.248.223	9.506.247
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	8	0	0
		9.248.223	**9.506.247**
Κυκλοφοριακά περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	9	57.654	37.729
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	665.637	469.298
		723.291	**507.027**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**9.971.514**	**10.013.274**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	750.000	750.000
Αποθεματικά		210.943	183.127
Αποτελέσματα εις νέο		3.976.888	3.442.187
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**4.937.831**	**4.375.314**
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	13	4.200.000	4.800.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	14	100.000	100.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**4.300.000**	**4.900.000**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις	15	67.604	54.456
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	7	66.081	83.504
Δάνεια	12	600.000	600.000
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**733.683**	**737.960**
Σύνολο υποχρεώσεων		**5.033.683**	**5.637.960**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων, προβλέψεων και υποχρεώσεων		**9.971.514**	**10.013.274**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Κατάσταση Αποτελεσμάτων της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2018 και της αντίστοιχης περσινής χρήσης 1/1 - 31/12/2017 έχει ως εξής:

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημειώσεις	31/12/18	31/12/17
		€	€
Πωλήσεις	3	1.381.000	1.394.951
Κόστος πωληθέντων	4	-339.697	-335.211
Μικτό κέρδος		**1.041.303**	**1.059.740**
Έξοδα διοίκησης	5	-51.771	-59.752
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**989.532**	**999.989**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		2.463	1.620
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		-168.288	-187.944
Χρηματοοικονομικά-καθαρά έξοδα	**6**	**-165.825**	**-186.324**
Κέρδη προ φόρων		**823.707**	**813.664**
Φόρος εισοδήματος	7	-261.190	-258.344
Κέρδη μετά φόρων		**562.517**	**555.320**

Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης

Η Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσης της Εταιρείας κατά την περίοδο αναφοράς 1/1 - 31/12/2018 και της αντίστοιχης περσινής περιόδου 1/1 - 31/12/2017 έχει ως εξής:

	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά	Αποτελέσματα σε νέο	Σύνολο
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2018				
	€	€	€	€
Υπόλοιπα 1/1/2018	750.000	183.127	3.442.187	4.375.314
Κέρδη μετά φόρων			562.517	562.517
Αποθεματικά		27.816	-27.816	0
Υπόλοιπα 31/12/2018	**750.000**	**210.943**	**3.976.888**	**4.937.831**
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων χρήσης 1/1 - 31/12/2017				
Υπόλοιπα 1/1/2017	750.000	151.210	2.918.784	3.819.994
Κέρδη μετά φόρων			555.320	555.320
Αποθεματικά		31.917	-31.917	0
Υπόλοιπα 31/12/2017	**750.000**	**183.127**	**3.442.187**	**4.375.314**

Κηφισιά, 29η Μαρτίου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος	Το μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου	Φοροτεχνικός - Λογιστής Α' Τάξης - 0104903
Στυλιανός Στεφάνου	Ειρήνη Ζερβού	Κωνσταντίνος Τιγκλιανίδης

Επεξηγηματικές σημειώσεις

1. Γενικές Πληροφορίες

1.1. Δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Προτύπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από το Νόμο 4308/2014.

1.2. Βάση ετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως **το ιστορικό** αυτό **κόστος** έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση για την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων μέσω των αποτελεσμάτων και με την **αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern)**.

1.3. Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Η Εταιρεία παρουσιάζει τα συνολικά έσοδά της στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Γίνεται ταξινόμηση των διαφόρων εσόδων και εξόδων της Εταιρείας με βάση τη λειτουργία της καταλήγοντας στα κέρδη μετά από φόρους.

1.4. Χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί από τη διοίκηση την άσκηση κρίσης, να προβαίνει σε εκτιμήσεις και να υιοθετεί παραδοχές οι οποίες επηρεάζουν την εφαρμογή των λογιστικών αρχών, των ποσών ενεργητικού και υποχρεώσεων και των ποσών εσόδων και εξόδων. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις, οι παραδοχές και οι υπολογισμοί βασίζονται στην εμπειρία και στις καλύτερες δυνατές γνώσεις της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από τα αναμενόμενα.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές αναθεωρούνται σε συνεχή βάση. Αναθεωρήσεις σε λογιστικές εκτιμήσεις αναγνωρίζονται στην περίοδο κατά την οποία η εκτίμηση αναθεωρείται καθώς επίσης και στις επόμενες περιόδους αν η αναθεώρηση των λογιστικών εκτιμήσεων επηρεάζει και τις επόμενες περιόδους.

1.5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία εκμεταλλεύεται με στόχο τις μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση της αξίας τους ή και τα δύο θεωρούνται επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτίρια. Αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και μεταγενέστερα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά. 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. Μεταγενέστερες από την απόκτηση του ακινήτου δαπάνες προστίθενται στη

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 επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

1.6. Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις

Η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις αναφορικά με την πιθανότητα μη είσπραξης των εμπορικών και άλλων απαιτήσεων της. Όπου υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις υπολογίζεται το μη ανακτήσιμο ποσό και δημιουργείται ανάλογη πρόβλεψη. Το ποσό της πρόβλεψης αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης κατά τη διάρκεια της οποίας προέκυψαν οι ενδείξεις και έγινε ο υπολογισμός του μη ανακτήσιμου ποσού. Η αναθεώρηση του πιστωτικού κινδύνου είναι συνεχής και η μεθοδολογία και οι υποθέσεις για υπολογισμό της πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων εξετάζονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα.

1.7. Φορολογία

Για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για εταιρικό φόρο απαιτούνται σημαντικές εκτιμήσεις. Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις φορολογικές υποχρεώσεις της με τον σχηματισμό ανάλογης πρόβλεψης μέσα στην χρήση στην οποία προέκυψαν τα κέρδη προ φόρων. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα διαφέρει από την πρόβλεψη που είχε αρχικά σχηματιστεί, οι διαφορές επηρεάζουν την χρήση που έγινε ο προσδιορισμός της τελικής φορολογίας.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

2.1. Αναγνώριση εσόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έσοδα συμπεριλαμβανομένων και των εσόδων από τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων.

2.2. Αναγνώριση εξόδων στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Τα έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των εξόδων σε τόκους αναγνωρίζονται και υπολογίζονται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εξόδων.

2.3. Φορολογία

Γίνεται πρόβλεψη για εταιρικό φόρο επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με βάση τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Το έξοδο της φορολογίας περιλαμβάνει και οποιεσδήποτε αναπροσαρμογές στην φορολογία σε σχέση με προηγούμενες περιόδους.

2.4. Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ως πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν από τη χρήση του εν λόγω παγίου αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη και όταν το κόστος του στοιχείου μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται σε τιμή ιστορικού κόστους. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που απαιτούνται για να καταστεί το στοιχείο ικανό να λειτουργήσει.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν συσσωρευμένες απομειώσεις των αξιών τους.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο ώστε να αποσβεστεί το κόστος ή η επανεκτιμημένη αξία του κάθε παγίου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του.

Τα ετήσια ποσοστά της σταθερής μεθόδου απόσβεσης έχουν ως εξής:

Ομάδα Παγίου	Ποσοστό Ετήσιας Απόσβεσης
Κτίρια - Εγκαταστάσεις Κτιρίων	4%

Δαπάνες επισκευών και συντηρήσεων των παγίων χρεώνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για σημαντικές βελτιώσεις και ανακαινίσεις κεφαλαιοποιούνται αν θεωρηθεί ότι αυξάνουν την αξία και κατά συνέπεια τα μελλοντικά οφέλη από τη χρήση των παγίων περιουσιακών στοιχείων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη πώληση ή διαγραφή πάγιων περιουσιακών στοιχείων περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων της χρήσης μέσα στην οποία προέκυψαν.

2.5. Χρηματοοικονομικά μέσα

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό της Εταιρείας, από τη στιγμή που η Εταιρεία καθίσταται ένα μέρος εκ των συμβαλλόμενων του χρηματοοικονομικού μέσου.

2.6. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις αντιπροσωπεύουν απαιτήσεις κυρίως από έσοδα από μισθώματα που προκύπτουν κατά την συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας.

Οι προβλέψεις για μη ανακτήσιμα ποσά εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι το περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί.

2.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και στην τράπεζα.

2.8. Δάνεια

Στον Ισολογισμό της Εταιρείας, τα τραπεζικά βραχυπρόθεσμα δάνεια τα οποία είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ενώ τα τραπεζικά μακροπρόθεσμα δάνεια πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.9. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για την πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη δραστηριότητα της Εταιρείας από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός και αν τα ποσά δεν είναι πληρωτέα εντός ενός έτους, οπότε παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

2.10. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν προκύπτει υποχρέωση για την Εταρεία ως αποτέλεσμα ενός γεγονότος που συνέβηκε στο παρελθόν και είναι πιθανόν να ζητηθεί από την Εταιρεία να εξοφλήσει την υποχρέωση. Οι προβλέψεις εκτιμούνται από την διοίκηση με βάση το ποσόν που απαιτείται για την εξόφληση της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνονται τα ποσά τα οποία είναι πληρωτέα πέραν των δώδεκα μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

2.12. Συγκριτικά ποσά

Όπου κρίνεται αναγκαίο τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας χρήσης.

3. Πωλήσεις

Οι πωλήσεις της Εταιρείας προέρχονται από ενοίκια και αναλύονται μεταξύ συνδεδεμένων και μη εταιρειών ως εξής:

	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
	€	€
Πωλήσεις υπηρεσιών σε μη συνδεδεμένες	237.400	251.351
Πωλήσεις υπηρεσιών σε συνδεδεμένες	1.143.600	1.143.600
Σύνολο πωλήσεων	**1.381.000**	**1.394.951**

4. Κόστος πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
	€	€
Φόροι – Τέλη	73.660	73.549
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	258.023	258.023
Διάφορα άλλα έξοδα	8.014	3.639
Συνολικό κόστος πωληθέντων	**339.697**	**335.211**

5. Δαπάνες διοίκησης

Οι δαπάνες διοίκησης αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
	€	€
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	600	0
Ενέργεια	28.727	31.451
Ασφάλιστρα	22.153	23.465
Διάφορα άλλα έξοδα	291	4.836
Σύνολο δαπανών διοίκησης	**51.771**	**59.752**

6. Χρηματοοικονομικά - καθαρά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά καθαρά έξοδα αναλύονται ως εξής:

	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
	€	€
Τόκοι πιστωτικοί και συναφή έσοδα	2.463	1.620
Τόκοι χρεωστικοί και συναφή έξοδα	-168.288	-187.944
Σύνολο καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων	**-165.825**	**-186.324**

Οι χρεωστικοί τόκοι το 2018 διαμορφώθηκαν στα 168 χιλ ευρώ έναντι 187 χιλ ευρώ το 2017 σε συνάρτηση με την μείωση του ομολογιακού δανείου από 5,4 εκ ευρώ το 2017 στα 4,8 εκ ευρώ στο τέλος του 2018.

7. Φορολογία

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης με τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή 29% ανέρχεται σε 260 χιλ ευρώ. Στο φόρο εισοδήματος προστίθενται και 1 χιλ ευρώ φόρος επιτηδεύματος ανεβάζοντας το συνολικό φόρο της τρέχουσας χρήσης σε 261 χιλ ευρώ.

Μετά τον συμψηφισμό της προκαταβολής φόρου εισοδήματος επί των φορολογητέων κερδών του 2017 που καταβλήθηκε μέσα στο 2018 και της πιο πάνω πρόβλεψης φόρου εισοδήματος για το 2018 προκύπτει φόρος πληρωτέος στο τέλος της χρήσης 37 χιλ ευρώ.

8. Πάγια και άυλα περιουσιακά στοχεία

	Γήπεδα – Οικόπεδα	Κτίρια – Εγκαταστάσεις Κτιρίων	Σύνολο Παγίων Περιουσιακών	Άυλα Περιουσιακά
	€	€	€	€
Α. Αξίες Κτήσης				
Υπόλοιπα 1/1/2017	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2017	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Προσθήκες	0	0	0	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2018	6.870.070	6.450.579	13.320.649	2.126.408
Β. Αποσβέσεις				
Υπόλοιπα 1/1/2017	0	3.556.379	3.556.379	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2017	0	3.814.402	3.814.402	2.126.408
Αποσβέσεις περιόδου	0	258.023	258.023	0
Πωλήσεις / Απαξιώσεις	0	0	0	0
Υπόλοιπα 31/12/2018	0	4.072.425	4.072.425	2.126.408
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2017	6.870.070	2.636.177	9.506.247	0
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 31/12/2018	6.870.070	2.378.153	9.248.223	0

Τα πιο πάνω πάγια περουσιακά στοιχεία αντιπροσωπεύουν την αξία του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία στο Βιομηχανικό Πάρκο Κηφισιάς. Όπως επίσης αναφέρεται στην Έκθεση πεπραγμένων του Διοικητικού Συμβουλίου η εύλογη αξία του ακινήτου αξιολογήθηκε από τη διοίκηση που κατέληξε στο συμπέρασμα ότι η αναπόσβεστη αξία του ακινήτου δεν είναι μικρότερη της εύλογης αξίας και κατά συνέπεια δεν τίθεται θέμα απομείωσης της αξίας του.

9. Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις

Οι εμπορικές και άλλες απαιτήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2018	2017
	€	€
Εμπορικές απαιτήσεις από μη συνδεδεμένες εταιρείες	16.954	14.139
Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες	1.243	0
Προκαταβολές σε προμηθευτές	10.000	10.000
Προπληρωμένα έξοδα σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	5.866	
Διάφορες άλλες απαιτήσεις	23.591	13.590
Σύνολο εμπορικών και άλλων απαιτήσεων	**57.654**	**37.729**

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και σε ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικές και άλλες απαιτήσεις παρουσιάζεται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

10. Εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές απαιτήσεις από τις συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις» της σημείωσης 9, αναλύονται ως ακολούθως:

	2018	2017
	€	€
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.243	0
Σύνολο απαιτήσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**1.243**	**0**

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που κατείχε η Εταιρεία την 31/12/2018 και την 31/12/2017 αποτελούνται από τα ακόλουθα ποσά:

	2018	2017
	€	€
Μετρητά στο ταμείο	18	18
Καταθέσεις όψεως	55.619	19.280
Βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	610.000	450.000
Σύνολο ταμειακών διαθέσιμων και ισοδύναμων	**665.637**	**469.298**

12. Μετοχικό κεφάλαιο

Το εγκριθέν και κατεβλημένο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας έχει ως εξής:

	2018	2017
	€	€
Κεφάλαιο που εγκρίθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000
Κεφάλαιο που εκδόθηκε και κατεβλήθηκε		
150,000 κοινές ονομαστικές μετοχές προς €5 έκαστη	750.000	750.000

13. Δάνεια

Τα μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	2018	2017
Ομολογιακό Δάνειο	€	€
Δάνειο - μακροπρόθεσμο	4.200.000	4.800.000
Δάνειο - βραχυπρόθεσμο	600.000	600.000
Σύνολο Ομολογιακού Δανείου	**4.800.000**	**5.400.000**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης η Εταιρεία αποπλήρωσε ομολογίες συνολικού ποσού 600 χιλ ευρώ.

Κατά τη διάρκεια της νέας χρήσης η Εταιρεία οφείλει να αποπληρώσει ομολογίες συνολικού ποσού επίσης 600 χιλ ευρώ, ποσό το οποίο εμφανίζεται πιο πάνω στα βραχυπρόθεσμα δάνεια. Οι υπόλοιπες ομολογίες ποσού 4.200 χιλ ευρώ είναι πληρωτέες μετά το τέλος της νέας χρήσης και μέχρι το 2021 και εμφανίζονται στον Ισολογισμό στα μακροπρόθεσμα δάνεια.

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2018	2017
	€	€
Εγγύηση από τη συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	100.000	100.000
Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	**100.000**	**100.000**

Η εγγύηση που κατεβλήθηκε από την συνδεδεμένη εταιρεία Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ αφορά εγγύηση σχετικά με την εκμίσθωση ακινήτου της Εταιρείας.

15. Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις

Οι εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	2018	2017
	€	€
Εμπορικές υποχρεώσεις σε μη συνδεδεμένες εταιρείες	11.895	162
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	13.242	7.006
Εξοδα χρήσης δουλευμένα	42.467	47.288
Σύνολο εμπορικών και άλλων υποχρεώσεων	**67.604**	**54.456**

Τα έξοδα χρήσης δουλευμένα αντιπροσωπεύουν κυρίως τους δουλευμένους τόκους πληρωτέους για την περίοδο Σεπτεμβρίου - Δεκεμβρίου 2018. Οι τόκοι του ομολογιακού δανείου υπολογίζονται και καταβάλλονται σε εξαμηνιαία βάση, κάθε Μάρτιο και Σεπτέμβριο.

16. Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες, που περιλαμβάνονται στις «Εμπορικές και άλλες υποχρεώσεις» της σημείωσης 15, αναλύονται ως ακολούθως:

	2018	2017
	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	13.242	7.006
Σύνολο υποχρεώσεων από συνδεδεμένες Εταιρείες	**13.242**	**7.006**

17. Συνδεδεμένες εταιρείες και συναλλαγές με αυτές

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένες εταιρείες καθορίζονται από το Ν. 4172/2013 άρθρο 2. Συνοπτικά, συνδεδεμένο μέρος είναι το μέρος που συνδέεται με την Εταιρεία εάν είτε άμεσα είτε έμμεσα, μέσω ενός ή περισσότερων διαμεσολαβούντων, το μέρος ελέγχει την Εταιρεία, ελέγχεται από την Εταιρεία ή τελεί υπό κοινό έλεγχο με την Εταιρεία, έχει συμμετοχή στην Εταιρεία που του δίνει τη δυνατότητα να ασκήσει σημαντική επιρροή πάνω σε αυτήν ή ελέγχει από κοινού με άλλο μέρος την Εταιρεία.

Συνδεδεμένες εταιρείες κατά την πιο πάνω έννοια είναι :

- Η εταιρεία **Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ** στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει το μεγαλύτερο μέρος του ακινήτου της.
- Η εταιρεία **Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ** που δραστηριοποιείται στον τομέα του επισιτισμού και στην οποία η Εταιρεία εκμισθώνει χώρο γραφείου.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με τις πιο πάνω συνδεδεμένες εταιρείες :

	1/1 - 31/12/2018	1/1 - 31/12/2017
Μισθώματα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	1.142.400	1.142.400
Άης Σκουπ Παγκρατίου ΑΕ	1.200	1.200

Σύνολο μισθωμάτων από συνδεδεμένες εταιρείες	**1.143.600**	**1.143.600**
Αγορές απο συνδεδεμένες εταιρείες	€	€
Όπτιμαλ Σαπλάι Τσέιν ΑΕ	**29.327**	**31.451**

Οι μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς τις συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στις σημείωσεις 14 και 16 αντίστοιχα. Οι δε εμπορικές απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες απεικονίζονται στην σημείωση 10.

18. Ανειλημμένες κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ανειλημμένες υποχρεώσεις για κεφαλαιουχικές δαπάνες στις 31 Δεκεμβρίου 2018

19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία οι εταιρείες υποβάλουν τις φορολογικές τους δηλώσεις και καταβάλλουν φόρους με βάση τον προσδιορισμό φορολογητέου εισοδήματος. Η ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας από τις φορολογικές αρχές που εφαρμόζεται στις συναλλαγές και στις δραστηριότητες της Εταιρείας μπορεί να μην συνάδει με αυτή της διοίκησης της Εταιρείας. Ως αποτέλεσμα, κάποιες συναλλαγές μπορεί να αμφισβητηθούν από τις φορολογικές αρχές και η Εταιρεία να επιβαρυνθεί με πρόσθετους φόρους, κυρώσεις και τόκους που μπορεί να είναι σημαντικοί. Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την 7η χρήση (01/01-31/12/2012) μέχρι και την 13η χρήση (01/01-31/12/2018) συμπεριλαμβανομένων. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, οι χρήσεις έως και το 2012 δηλαδή μέχρι και την 7η χρήση συμπεριλαμβανομένης θεωρούνται παραγεγραμμένες.. Κατά συνέπεια οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας για την 8η χρήση μέχρι και την 13η χρήση δεν έχουν καταστεί οριστικές.

20. Χρηματοοικονομικά μέσα και διαχείριση κινδύνων

Η πολιτική και ο τρόπος διαχείρισης των κινδύνων περιγράφεται αναλυτικά στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου πιο πάνω. Αναλυτικότερα η Εταιρεία εκτίθεται στους ακόλουθους κινδύνους:

Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας

Η Ελληνική οικονομία συνεχίζει να ευρίσκεται σε κρίση για δέκατη συνεχόμενη χρονιά. Η αβεβαιότητα στην αγορά συνεχίζει να επικρατεί και να προκαλεί προβλήματα στον επιχειρηματικό κόσμο.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Η Εταιρεία εφαρμόζει διαδικασίες που να βεβαιώνουν ότι οι συναλλαγές γίνονται με πελάτες με αποδεδειγμένο ιστορικό αξιοπιστίας.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Ο εν λόγω κίνδυνος προέρχεται από την πιθανότητα αύξησης των βραχυπροθέσμων και μακροπροθέσμων επιτοκίων, δεδομένου ότι το σύνολο του δανεισμού της Εταιρείας αφορά δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν οι λήξεις των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων και των τρεχουσών υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Η διεύθυνση της Εταιρείας εφαρμόζει διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων περιπτώσεων, όπως η διατήρηση ικανοποιητικών μετρητών. Επιπλέον η Εταιρεία διατηρεί ικανοποιητικό ποσό σε δεσμευμένες πιστωτικές διευκολύνσεις. Όσον αφορά στο υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας ποσού € 4.800.000 η αποπληρωμή του

έχει συμφωνηθεί ως ακολούθως:

2019	2020	2021
600.000 €	2.100.000 €	2.100.000 €

Η Διοίκηση της Εταιρείας μέσα στο 2019 θα διαπραγματευθεί την αναδιάρθρωση της δανειακής σύμβασης με την επέκταση αυτής κατά πέντε περίπου έτη. Η Διοίκηση δεν θεωρεί ότι θα υπάρξουν ανυπέρβλητες δυσκολίες λόγω του ότι η οικονομική θέση της εταιρείας δικαιολογεί μία πενταετή επέκταση.

Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς του κράτους. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό από την εμπειρία και προσήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών μέσων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς είναι η ακόλουθη:

	2018	2017
	€	€
Εμπορικές και άλλες απαιτήσεις	57.654	37.729
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	665.637	469.298
Σύνολο μεγίστης έκθεσης σε πιστωτικό κίνδυνο	**723.291**	**507.027**

21. Εύλογες Αξίες

Η εύλογη αξία είναι το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μία υποχρέωση να διακανονιστεί, μεταξύ ενημερωμένων και πρόθυμων προσώπων σε μια συναλλαγή σε καθαρά εμπορική βάση.
Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες με αυτές που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό και για τον λόγο αυτό δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης της αξίας οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου της Εταιρείας..

22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μετά το τέλος της κλειομένης χρήσης που να έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων ή που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την αληθινή και εύλογη εικόνα των Οικονομικών Καταστάσεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018.