ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΦΩΤΕΙΝΙΑ ΒΑΣΙΛΙΚΗ
Τηλέφωνο: 2103382304
E-mail: vfot@acci.gr

Αθήνα,06/07/2019
Αριθ.Πρωτ.:1587506

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Την **04/07/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε. και αριθμό ΓΕΜΗ **6638301000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1785608 οι εγκεκριμένες από την 17/06/2019 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2018 έως 31/12/2018.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1785609 η από 17/06/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019:

Τακτικοί Ελεγκτές:
ΓΑΛΑΝΗΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ του ΗΛΙΑ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 17531.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:
ΒΑΡΕΛΑΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ του ΙΩΑΝΝΗ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 15611.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει.

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΧΡΗΣΕΩΣ
1/1/2018 – 31/12/2018 και Αρ. ΓΕΜΗ 006638301000

Προς
Την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι, έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε την Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το καταστατικό και το άρθρο 43α του ν. 2190/1920, τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2017 και να σας ενημερώσουμε για σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της και να ζητήσουμε την έγκρισή σας.

Σημειώνουμε ότι η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του ν. 2190/1920 όπως ισχύει.

1. Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της οντότητας και της θέσης της εταιρείας (περίπτωση α και β της παραγράφου 2 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920 σε συνδυασμό με την εγκύκλιο, αρ. πρωτ.: 62784/2017) .

α. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου

Η εταιρεία «ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε» ιδρύθηκε το 2005 στην Ελλάδα και εδρεύει στον Άλιμο.

Το κύριο αντικείμενό της είναι η κατασκευή και αξιοποίηση ακινήτων.
Η εταιρεία έχει σύμβαση leasing με την Τράπεζα Πειραιώς για τα δύο ακίνητα που διαθέτει στον Άλιμο (Κυθήρων 12) και τη Λεωφόρο Συγγρού 128. Διαθέτει επίσης πέντε οριζόντιες ιδιοκτησίες στην Πέρδικα Αίγινας.

Οι εγκαταστάσεις της εταιρείας βρίσκονται στα κεντρικά της γραφεία επί της οδού Κυθήρων στον Άλιμο και δεν διαθέτει εξιδικευμένο μηχανολογικό και τεχνικό εξοπλισμό.

Η εταιρεία χρησιμοποιεί το κτίριο του Αλίμου ως έδρα και κεντρικά γραφεία ενώ ενοικιάζει σε άλλες εταιρείες τους υπόλοιπους ορόφους .Επίσης διαθέτει προς

ενοικίαση το κτίριο επί της Λεωφόρου Συγγρού 128 στην Αθήνα ως χώρο γραφείων το οποίο για το 2018 δεν κατέστη δυνατό .

Η Εταιρεία διοικείται από τους :Παναγιώτη Δικαίο-Πρόεδρο του Δ.Σ και Διευθύνοντα Σύμβουλο και Οικονομικό Διευθυντή.

β. Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Στόχοι
α) Αύξηση της κερδοφορίας
β) Αναζήτηση ενοίκων για το κτίριο επί της Λεωφ.Συγγρού 128.

Βασικές αξίες
Έντιμη σχέση με τους συνεργάτες της

Κύριες στρατηγικές
Κύρια στρατηγική της εταιρείας είναι η διατήρηση των υφισταμένων ενοικιαστών και η εύρεση νέου για το ως άνω κτίριο.

γ. Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της ,ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της χρησιμοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.

δ. Περιγραφή των προηγούμενων επιδόσεων, της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων.
δα) Προηγούμενες επιδόσεις

Κύκλος εργασιών

Το 2018 ήταν μια ακόμα χρονιά γεμάτη προκλήσεις.Μετά την αποχώρηση της εταιρείας « ECONOMIC GROWTH Ανώνυμη Εταιρεία Εξειδικευμένων Μελετών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών» από το ακίνητο της Λεωφόρου Συγγρού 128 την 20η Απριλίου 2017, οι προσπάθειεςς της διοίκησης εστιάστηκαν στην εκ νέου ενοικίασή του , η οποία πραγματοποιήθηκε στις 15 Απριλίου 2019 από την εταιρεία CENSUS ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ με διάρκεια μίσθωσης 10 χρόνια.

Σύμφωνα με τα νέα δεδομένα τα ανωτέρω συνεχίζουν να είναι στόχος της διοίκησης και όπως πάντα είχαν θα συνεχίσουν να έχουν ως προτεραιότητα την ανάπτυξη της εταιρείας σε μια δύσκολη οικονομική περίοδο.

Περιθώριο Καθαρού Κέρδους

Το 2018 το Περιθώριο Καθαρού Κέρδους μειώθηκε σε -20,95 % από -14,40 % το 2017.

Άλλες Σημαντικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες της χρήσης 2018

Τα Αποτελέσματα προ φόρων για τη χρήση 2018 ανήλθαν σε ζημιές € 46.756,57 έναντι ζημιών € 35.037,74 το 2017.

Το Μικτό κέρδος για το 2018 ανέρχεται σε € 165.140,13 έναντι € 181.143,56 το 2017.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα παρουσίασαν μικρή μείωση συγκριτικά με την προηγούμενη χρήση δηλαδή μειωθηκαν σε € 126.811,94 το 2018 από € 137.103,47 που ήταν το 2017.

Τα Έξοδα διοικητικής λειτουργίας και διάθεσης της εταιρείας ανήλθαν σε € 84.775,22 για το 2018 έναντι € 77.953,55 για το 2017 παρουσιάζοντας αύξηση κατά € 6.821,67.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα της 31/12/2018 εμφανίζονται ελαφρώς αυξημένα και διαμορφώθηκαν σε € 11.324,96 έναντι € 2.360,19 την προηγούμενη χρήση.

δβ) «Αλυσίδα αξίας» [2]
Δεν υφίσταται.

δγ) Ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία.
Επενδύσεις το έτος 2018

Το 2018, η Εταιρεία δεν διενέργησε σημαντικές επενδύσεις.

2. Κυριότεροι κίνδυνοι . (περίπτωση α και β της παραγράφου 2 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920 σε συνδυασμό με την εγκύκλιο, αρ. πρωτ.: 62784/2017) .

Η Εταιρεία παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα.

Οι συνήθεις χρηματοοικονομικοί και λοιποί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι :

προμηθευτές και στους κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους

- Εφοδιαστική αλυσίδα

Δεν υφίσταται

Κίνδυνος απαξίωσης αποθεμάτων

Δεν υφίσταται

- Ασφάλιση αποθεμάτων Δεν υφίσταται

β) Μελλοντικές προοπτικές και πως αυτές επηρεάζονται από το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο.

- Κίνδυνος Μείωσης της ζήτησης.

Η παρατεταμένη ύφεση στην Ελλάδα και οι διαρκείς αναπροσαρμογές των οικονομικών δεδομένων, συντελούν στην συντήρηση ενός αβέβαιου οικονομικού περιβάλλοντος.Η εταιρεία παραμένει προσηλωμένη στους στόχους της.

- Κίνδυνος αλλαγής του Κανονιστικού Πλαισίου.

Δεν υφίσταται.
- Λειτουργικός/Ρυθμιστικός κίνδυνος.

Δεν υφίσταται.

γ) Λοιποί κίνδυνοι οι οποίοι σχετίζονται με την δραστηριότητα ή τον κλάδο που η εταιρεία αναπτύσσεται.

- Κίνδυνοι που σχετίζονται με τον κλάδο που δραστηριοποιείται η Εταιρεία.

Δεν υπάρχουν ιδιαίτεροι κίνδυνοι για τον κλάδο πέρα από αυτούς που ισχύουν για το σύνολο της Αγοράς

- Κίνδυνος Ρευστότητας.
Δεν υφίσταται.

- Πιστωτικός Κίνδυνος.

Η έκθεση της Εταιρείας στον πιστωτικό κίνδυνο αφορά κυρίως απαιτήσεις από πελάτες.

- Κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων.

Δεν υφίσταται.

- Συναλλαγματικός κίνδυνος.

Η εταιρεία δεν έχει συναλλαγές σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ.

- Κίνδυνος τιμής

Δεν υφίσταται.

- Διάφοροι ειδικοί κίνδυνοι.

Δεν υπάρχουν.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα (περίπτωση α και β της παραγράφου 2 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920 σε συνδυασμό με την εγκύκλιο, αρ. πρωτ.: 62784/2017) .

Δεν συντρέχει τέτοιος λόγος .

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

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

Δεν συντρέχει τέτοιος λόγος

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

4. Εργασιακά ζητήματα (περίπτωση α και β της παραγράφου 2 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920 , σε συνδυασμό με την εγκύκλιο, αρ. πρωτ.: 62784/2017) .

α) **Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών).**

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία.

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

5. Χρηματοοικονομικοί (ΧΔΕ) & μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΜΧΔΕ) και πρόσθετες εξηγήσεις . (περίπτωση γ της παραγράφου 2 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920) .

α) Χρηματοοικονομικοί (ΧΔΕ) και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες.

Χρηματοοικονομικοί δείκτες, που δείχνουν την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας είναι :

	α. Οικονομικής Διαρθρώσεως		**2018**	**2017**
1.	Κυκλοφορούν» ενεργητικό		16.943,19	3.023,20
	Σύνολο ενεργητικού		4.445.047,16	4.432.800,26
2.	Ίδια κεφάλαια	%	2.473.116,13	2.320.872,70
	Σύνολο υποχρεώσεων		1.971.931,03	2.111.927,56
3.	Ίδια κεφάλαια	%	2.473.116,13	2.320.872,70
	Πάγιο ενεργητικό		4.405.069,14	4.429.777,06
4.	«Κυκλοφορούν» ενεργητικό	%	39.978,02	3.023,20
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		204.645,49	167.601,62
5.	Κεφάλαιο κινήσεως (*)	%	-164.667,47	-164.578,42
	«Κυκλοφορούν» ενεργητικό		39.978,02	3.023,20

β. Αποδόσεως και Αποδοτικότητας			2018	2017
6.	Καθαρά αποτελέσματα εκμεταλλεύσεως	%	-47.765,57	-35.037,74
	Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών		228.000	243.355
7.	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	%	-46.756,57	-34.037,74
	Ίδια κεφάλαια		2.473.116,13	2.320.872,70
8.	Μικτά αποτελέσματα	%	165.140,13	181.143,56
	Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών		228.000	243.355
9.	Μικτά αποτελέσματα	%	165.140,13	181.143,56
	Κόστος πωλήσεων αποθεμάτων και υπηρεσιών		62.859,87	62.211,44
10.	Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών	%	228.000	243.355
	Ίδια κεφάλαια		2.473.116,13	2.320.872,70
11.	Κόστος πωλήσεων αποθεμάτων	%	Δ.ορίζεται	
	Μέσος όρος αποθεμάτων περιόδου			

γ. Διαχειριστικής Πολιτικής			2018	2017
12.	Νέες επενδύσεις	%		
	Περιθώριο αυτοχρηματοδοτήσεως			
13.	Υποχρεώσεις προς προμηθευτές	X 360 =		
	Αγορές αποθεμάτων και υπηρεσιών με πίστωση	ημέρες		
14.	Απαιτήσεις από πελάτες	X 360 =		
	Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών με πίστωση	ημέρες		
15.	Απαιτήσεις από πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	X 360 =		
	Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών	ημέρες		

(*) Για τον προσδιορισμό του κεφαλαίου κινήσεως αθροίζονται τα κονδύλια του κυκλοφορούντος ενεργητικού («αποθέματα», «απαιτήσεις», «χρεόγραφα» και «διαθέσιμα») . Από το άθροισμα αυτό αφαιρείται το άθροισμα των κονδυλίων

«βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις» του παθητικού . Η διαφορά (+ ή -) απεικονίζει το κεφάλαιο κινήσεως κάθε οικονομικής μονάδας στο τέλος της περιόδου προσδιορισμού του.

β) Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΜΧΔΕ).
Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί, τέτοιου είδους δείκτες.

6. Προβλεπόμενη εξέλιξη της οντότητας (περίπτωση α της παραγράφου 3 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920) .

Με δεδομένη την διαφαινόμενη διατήρηση του υφιστάμενου κλίματος, η διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί διαρκώς τις εξελίξεις. Κύριος στόχος ήταν η εύρεση νέου ενοικιαστή για τον επί της Λεωφ. Συγγρού 128 χώρου γραφείων το οποίο πραγματοποιήθηκε τον Απρίλιο του 2019. Σκοπός της εταιρείας είναι η διατήρηση των μισθώσεων.

7. Δραστηριότητα της Εταιρείας στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης (περίπτωση β της παραγράφου 3 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920) .

Η εταιρεία δεν πραγματοποίησε δαπάνες ή επενδύεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2018.

8. Πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται στην παράγραφο 9 του άρθρου 16 του ΚΝ.2190/1920. (περίπτωση γ της παραγράφου 3 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920) .

Δεν αποκτήθηκαν «ίδιες μετοχές », κατά την διάρκεια της χρήσης 2018.

9. Υποκαταστήματα της Εταιρείας. (περίπτωση δ της παραγράφου 3 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920) .

Η εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα

10. Χρήση «χρηματοπιστωτικών μέσων». (περίπτωση ε της παραγράφου 3 του άρθρου 43α του ν. 2190/1920) .

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα»

Άλιμος ,20/05/2019

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣ

.....

.....

.....

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
ΤΕΧΝΙΚΗ-ΕΜΠΟΡΙΚΗ-ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΚΥΘΗΡΩΝ 12 ΑΛΙΜΟΣ, ΤΚ: 17455
ΑΦΜ: 998921412 - ΔΟΥ: ΦΑΕ ΠΕΙΡΑΙΑ
Α.Φ.: 17449 - Α.Μ.Α.Ε. 59386/01ΝΤ/Β/05/50(2012)
ΤΗΛ: 210 9837800 - FAX: 210 9837801

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2018
(1η ΙΑΝΟΥΡΙΟΥ, 2018 ΈΩΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2018)

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2018
(1η ΙΑΝΟΥΡΙΟΥ, 2018 ΈΩΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2018)

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

	Σελίδες
Έκθεση Ελέγχου	1-3
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης	4
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	5
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	6-19

MOORE STEPHENS

Moore Stephens AE
Ακτή Μιαούλη 93
Πειραιάς 185 38
Τ.Θ. 80 132

T +30 213 0186 100
F +30 213 0186 101

www.moorestephens.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας **«ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **«ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ»,** οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018 και την κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ»** κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 και τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι :

- Βάσει του Νόμου 4308/2014 όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης, πρέπει να διενεργηθεί έλεγχος των παγίων της εταιρείας για ενδεχόμενη απομείωση. Η εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει την παραπάνω διάταξη με αποτέλεσμα να μην μπορούμε να ποσοτικοποιήσουμε τυχόν απομείωση της αξίας των κτιρίων της εταιρείας κατά την 31/12/2018.

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 ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ'όλη την διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να 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 αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων (συν.)

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

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) Η εταιρεία δεν συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Γενική Συνέλευση των μετόχων λόγω νομίμου απαλλαγής.

Πειραιάς, 29 Μαΐου, 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής- Λογιστής

ΔΙΟΝΥΣΗΣ ΓΑΛΑΝΗΣ
Α.Μ.ΣΟΕΛ:17531
ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ MOORE STEPHENS ΑΕ
Α.Μ.ΣΟΕΛ 119

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματα Πάγια			
Ακίνητα	**3.1**	369.576,39	373.502,01
Μηχανολογικός εξοπλισμός	**3.1**	53.229,29	--
Λοιπός εξοπλισμός	**3.1**	213,51	293,12
Επενδύσεις σε ακίνητα	**3.2**	3.981.253,95	4.055.185,93
Σύνολο		4.404.273,14	4.428.981,06
Αύλα πάγια στοιχεία			
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		796,00	796,00
Σύνολο		796,00	796,00
Σύνολο Μη κυκλοφορούντων		4.405.069,14	4.429.777,06
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα			
Πρώτες ύλες και διάφορα υλικά		23.034,83	--
Σύνολο		23.034,83	--
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Λοιπές απαιτήσεις		5.618,23	663,01
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		11.324,96	2.360,19
Σύνολο		16.943,19	3.023,20
Σύνολο Κυκλοφορούντων Περιουσιακών Στοιχείων		39.978,02	3.023,20
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων Ενεργητικού		4.445.047,16	4.432.800,26
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο	**4**	3.150.000,00	2.950.000,00
Αποτέλεσμα εις νέον	**4**	(676.883,87)	(629.127,30)
Σύνολο καθαρής θέσης		2.473.116,13	2.320.872,70
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**5**	1.748.285,54	1.925.325,94
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		19.000,00	19.000,00
Σύνολο		1.767.285,54	1.944.325,94
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις		25.445,09	213,84
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**5**	177.040,40	165.767,78
Λοιποί φόροι και τέλη		2.160,00	1.620,00
Σύνολο		204.645,49	167.601.62
Σύνολο υποχρεώσεων		1.971.931,03	2.111.927,56
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		4.445.047,16	4.432.800.26

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων στις σελίδες 6-19.

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Κατάσταση Αποτελεσμάτων για την χρήση
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017
Κύκλος εργασιών	6	228.000,00	243.355,00
Κόστος πωλήσεων	6	(62.859,87)	(62.211,44)
Μικτό αποτέλεσμα		165.140,13	181.143,56
Λοιπά συνήθη έσοδα		--	--
Σύνολο		165.140,13	181.143,56
Έξοδα διοίκησης	6	(79.452,83)	(77.953,55)
Έξοδα διάθεσης	6	(5.322,39)	--
Λοιπά έξοδα και ζημίες		(309,54)	(124,28)
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων - Κέρδη		80.055,37	103.065,73
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(126.811,94)	(137.103,47)
Αποτελέσματα προ φόρων		(46.756,57)	(34.037,74)
Φόροι εισοδήματος		--	--
Λοιποί μη Ενσωματωμένοι στο λειτουργικό κόστος φόροι		(1.000)	(1.000)
Αποτελέσματα χρήσης μετά από φόρους (ζημιές)		(47.756,57)	(35.037,74)

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων στις σελίδες 6-19.

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

1. Γενική πληροφόρηση

Η εταιρεία ιδρύθηκε στην Ελλάδα το 2005 σύμφωνα με το Ν.2190/1920 με την επωνυμία Πρωτομάστορας Κατασκευαστική Τεχνική Εμπορική Αξιοποίησης Ακινήτων ΑΕ. Ο διακριτικός τίτλος είναι Πρωτομάστορας Κατασκευαστική Α.Ε. και ο αριθμός μητρώου ΓΕΜΗ 006638301000, (η οποία είχε Αρ.ΜΑΕ 59836/01ΝΤ/Β/05/50(2012)). Η διάρκεια της εταιρείας είναι 50 έτη.

Η εταιρεία εδρεύει στο Δήμο Αλίμου, (Διεύθυνση Κυθήρων 12 Τ.Κ 17455, Άλιμος).

Με απόφαση της από την 25η Ιουλίου 2018 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων αποφασίστηκε η τροποποίηση του άρθρου 3 του Καταστατικού της Εταιρείας περί σκοπού και η προσθήκη νέων δραστηριοτήτων στον σκοπό της Εταιρείας.

Σκοπός της εταιρείας σύμφωνα με το τροποποιημένο καταστατικό είναι:
α) Η αγορά, η ανταλλαγή, η πώληση, η εκμετάλλευση, η επένδυση και η, εν γένει, αξιοποίηση ακινήτων, ευρισκομένων στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή.
β) Η ανέγερση, κατασκευή και αποπεράτωση πάσης φύσεως τεχνικών και οικοδομικών έργων
γ) Η εισαγωγή και εμπορία, χονδρική και λιανική, όπλων και πυρομαχικών, προοριζόμενων αποκλειστικά για αθλητική χρήση ήτοι στο πλάισιο της εξάσκησης στο άθλημα της σκοποβολής καθώς και για κυνηγετική χρήση.
δ) Η διοργάνωση και διεξαγωγή αθλητικών σεμιναρίων, ημερίδων και εν γένει εκδηλώσεων κάθε είδους, στην Ελλάδα και το εξωτερικό, με σκοπό την προβολή, προαγωγή και ανάπτυξη του αθλήματος της σκοποβολής καθώς και η διοργάνωση και διεξαγωγή τοπικών, περιφερειακών, πανελληνίων και διεθνών αγώνων σκοποβολής
ε) Η εκμίσθωση προς οιονδήποτε τρίτο, του μηχανολογικού και ηλεκτρονικού εξοπλισμού, που απαιτείται για την εκμάθηση και εξάσκηση στο άθλημα της σκοποβολής.

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας συντάσσονται σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα και είναι σε πλήρη συμφωνία με το Ν. 4308/2014, σύμφωνα με τον οποίο και συγκεκριμένα το άρθρο 2 ,"κατηγορίες οντοτήτων", η εταιρεία εντάσσεται στις πολύ μικρές οντότητες.

Περίοδος αναφοράς των οικονομικών καταστάσεων είναι η περίοδος 01/01/2018-31/12/2018.

Η εταιρεία λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της παραδοχής αυτής.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1. Αρχή του ιστορικού κόστους

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους.

2.2. Μονάδα Μέτρησης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας παρουσιάζονται σε Ευρώ, το νόμισμα που επικρατεί στο οικονομικό περιβάλλον που δραστηριοποιείται.

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2017
(Ποσά σε Ευρώ)

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.3. Μετατροπή ξένων νομισμάτων

α. Νόμισμα συναλλαγών και παρουσίαση

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας παρουσιάζονται στο νόμισμα που επικρατεί στο οικονομικό περιβάλλον που δραστηριοποιείται.

β. Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και αποτίμηση οικονομικών μεγεθών

Κατά τη σύνταξη των ατομικών οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας οι συναλλαγές σε νόμισμα άλλο από το λειτουργικό νόμισμα (ξένο νόμισμα) λογιστικοποιούνται βάσει της ισοτιμίας της ημερομηνίας της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα χρηματικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα μεταφράζονται στο νόμισμα των βιβλίων βάσει της ισοτιμίας που ισχύει κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα μη χρηματικά οικονομικά μεγέθη που επιμετρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται με την ισοτιμία της ημερομηνίας κτήσης.

Οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της χρήσης που ανακύπτουν πλην των συναλλαγματικών διαφορών που αφορούν περιουσιακά στοιχεία υπό κατασκευή για χρήση δε μελλοντική παραγωγή, οι οποίες περιλαμβάνονται στο κόστος κατασκευής.

2.4. Ενσώματα πάγια στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Οι δαπάνες επισκευών και συντήρησης λογίζονται ως έξοδα όπως πραγματοποιούνται.

Οι σημαντικές βελτιώσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος του σχετικού περιουσιακού στοιχείου αν αυτές οι βελτιώσεις αυξάνουν τη διάρκεια ζωής, αυξάνουν την παραγωγική ικανότητα ή βελτιώνουν την αποδοτικότητα του περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος και η σχετική συσσωρευμένη απόσβεση περιουσιακών στοιχείων που αποσύρθηκαν ή πωλήθησαν αφαιρούνται από τους λογαριασμούς κατά τη χρονική στιγμή της πώλησης ή απόσυρσης και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά συμπεριλαμβάνεται στις οικονομικές καταστάσεις χρήσεως.

Η απόσβεση αρχίζει όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται και υπολογίζεται με σταθερούς συντελεστές καθόλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των παγίων. Η ωφέλιμη διάρκεια ζωής των Κτιρίων που κατέχονται με χρηματοδοτική μίσθωση εκτιμάται στα 50 έτη και των ιδιότητων κατοικιών στα 70 έτη. Οι συντελεστές απόσβεσης των λοιπών ενσώματων παγίων ταυτίζονται με αυτούς που ορίζει η σχετική φορολογική νομοθεσία. Οι εδαφικές εκτάσεις δεν αποσβένονται.

Οι συντελεστές που εφαρμόζονται στα λοιπά πάγια είναι οι εξής:

Κατηγορία παγίου	**%**
Βελτιώσεις σε κτίρια	8 και 15
Έπιπλα και σκεύη	20
Μηχανολογικός εξοπλισμός	20

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.6. Απομείωση αξίας παγίων

2.6.1. Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο κόστος ή στο αποσβέσιμο κόστος υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις. Ζημίες απομείωσης προκύπτουν όταν η ανακτήσιμη αξία ενός παγίου καταστεί μικρότερη από τη λογιστική του αξία. Η αναγνώριση της ζημίας απομείωσης γίνεται όταν εκτιμάται ότι η απομείωση είναι μόνιμου χαρακτήρα.

2.6.2. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως έξοδο.

2.6.3. Οι ζημιές απομείωσης αναστρέφονται στα αποτελέσματα, όταν οι συνθήκες που τις προκάλεσαν παύουν να υφίστανται.

2.6.4. Ειδικά, η απομείωση υπεραξίας δεν αναστρέφεται.

2.6.5. Η λογιστική αξία ενός παγίου μετά την αναστροφή της ζημίας απομείωσης δεν μπορεί να υπερβεί τη λογιστική αξία που θα είχε το πάγιο εάν δεν είχε αναγνωριστεί η ζημία απομείωσης.

2.7. Παύση αναγνώρισης παγίων

2.7.1. Ένα πάγιο στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις όταν το στοιχείο αυτό διατίθεται ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση ή τη διάθεσή του.

2.7.2. Το κέρδος ή η ζημία από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του καθαρού προϊόντος της διάθεσης, αν υπάρχει, και της λογιστικής αξίας του στοιχείου.

2.7.3. Το κέρδος ή η ζημία από την παύση αναγνώρισης παγίου στοιχείου περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο χρόνο που το στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, εκτός εάν προβλέπεται διαφορετικά από τον παρόντα νόμο.

2.8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα είναι οι επενδύσεις που αφορούν όλα εκείνα τα ακίνητα (στα οποία περιλαμβάνονται η γη, τα κτίρια ή τα μέρη κτιρίων) τα οποία κατέχονται (είτε μέσω αγοράς είτε μέσω χρηματοοικονομικής μίσθωσης) από την εταιρεία, είτε για να αποκομίζει μισθώματα από την εκμίσθωση τους, είτε για την αύξηση της αξίας τους (ενίσχυση κεφαλαίου), είτε και για τα δύο, και δεν κατέχονται για να χρησιμοποιηθούν στην παραγωγή ή στην προμήθεια υλικών/ υπηρεσιών ή για διοικητικούς σκοπούς και για πώληση κατά την συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης.

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.8. Επενδύσεις σε ακίνητα (συν.)

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τη γη και τα κτίρια τα οποία κατέχει η εταιρεία μέσω χρηματοοικονομικής μίσθωσης καθώς και τις προσθήκες και τις βελτιώσεις επί αυτών των κτιρίων λόγω αναδρομικής εφαρμογής λογιστικής πολιτικής συμβάσεων Leasing σύμφωνα με τον Νόμο 4308/2014. Η αναγνώριση των μισθούμενων στοιχείων με χρηματοδοτική μίσθωση γίνεται στην μικρότερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας (αξία αποκτώμενων παγίων τοις μετρητοίς) των παγίων και της παρούσας αξίας των μελλοντικών μισθωμάτων προεξοφλούμενων με τα αντίστοιχα επιτόκια των μισθώσεων.

Μεταγενέστερα τα μισθωμένα πάγια στοιχεία επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσης τους και η αξία τους προσαρμόζεται με την διενέργεια αποσβέσεων και απομειώσεων.

2.9. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα στοιχεία αυτά αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Για την αναγνώριση των στοιχείων αυτών ως περιουσιακό στοιχείο θα πρέπει να ισχύουν αθροιστικά οι παρακάτω προυποθέσεις:

- Υπάρχει πρόθεση και τεχνική δυνατότητα εκ μέρους της οντότητας να ολοκληρώσει τα σχετικά στοιχεία, ούτως ώστε να είναι διαθέσιμα προς χρήση ή διάθεση.
- Εκτιμάται ως σφόδρα πιθανό (με τεκμηριωμένη έκθεση) ότι τα στοιχεία αυτά θα αποφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη (προσαύξηση του αποτελέσματος)
- Υπάρχει αξιόπιστο σύστημα επιμέτρησης των αποδοτέων σε αυτά ποσών κόστους (έλεγχος και αξιόπιστη παράθεση των εξόδων που συγκροτούν το τελικό τους ποσό).

Σε κάθε άλλη περίπτωση η σχετική δαπάνη αναγνωρίζεται ως έξοδο.

Η εταιρεία δεν κατέχει λογισμικά προγράμματα.

Όλα τα έξοδα που ενέπιπταν στην έννοια των εξόδων πολυετούς απόσβεσης δυνάμει του ΕΓΛΣ έχουν ολοσχερώς αποσβεστεί.

2.10. Φορολογία εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος είναι το σύνολο της τρέχουσας υποχρέωσης.

Τρέχουσα υποχρέωση
Ο φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί των φορολογητέων κερδών της χρήσης με τον εκάστοτε ισχύοντα συντελεστή, ο οποίος για τη χρήση του 2018 είναι 29%.
Οι ζημιές είναι δυνατόν να συμψηφίζονται με φορολογητέα κέρδη της πενταετίας που ακολουθεί τη χρήση που έχουν πραγματοποιηθεί.
Τα φορολογητέα κέρδη διαφέρουν από τα καθαρά κέρδη της εταιρείας ως αυτά αναφέρονται στις οικονομικές καταστάσεις διότι δεν περιλαμβάνουν έσοδα ή έξοδα τα οποία δεν φορολογούνται ή αναγνωρίζονται φορολογικά σε άλλες χρήσεις και δεν περιλαμβάνουν ποσά τα οποία ουδέποτε φορολογούνται ή αναγνωρίζονται φορολογικά.

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.10. Φορολογία εισοδήματος (συν.)

Αναβαλλόμενος φόρος
Σύμφωνα με το άρθρο 23 § 3 του Ν.4308/2014, η εταιρεία δύναται να αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της. Ως εκ τούτου η εταιρεία υιοθετεί την πολιτική της μη αναγνώρισης αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης ή υποχρέωσης.

2.11. Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στην χαμηλότερη τιμή μεταξύ της τιμής κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η τιμή κτήσης υπολογίζεται βάσει της μεθόδου του Μέσου Σταθμικού κόστους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αντικατοπτρίζει την κατ΄ εκτίμηση τιμή πώλησης αφού αφαιρεθούν όλα τα έξοδα πώλησης.

2.12. Εμπορικές Απαιτήσεις

Οι πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους. Πρόβλεψη για τυχόν επισφάλειες γίνεται μόνο αν θεωρείται σημαντική. Το ποσό της πρόβλεψης για ενδεχόμενη απομείωση μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

2.13. Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα των Διαθεσίμων

Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Διαθεσίμων περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες επενδύσεις άμεσα μετατρέψιμες σε προσδιορίσιμα διαθέσιμα.

2.14. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν κατά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων :

- Υπάρχει νομική ή συμβατική δέσμευση ως αποτέλεσμα ιστορικού γεγονότος
- Υπάρχει αυξημένη πιθανότητα ανάγκης εκταμίευσης για ανταπόκριση στην υποχρέωση και
- Το πιθανολογούμενο ποσό της υποχρέωσης είναι δυνατόν να εκτιμηθεί.

Οι ανωτέρω εκτιμήσεις γίνονται από τη Διοίκηση της εταιρείας.

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.15. Αναγνώριση εσόδων

Η κύρια πηγή εσόδου της εταιρείας είναι η ενοικίαση των κτιρίων της (κατεχόμενα με χρηματοδοτική μίσθωση και τα οποία εκμισθώνονται βάσει λειτουργικής μίσθωσης). Τα έσοδα αναγνωρίζονται εντός της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται.

2.16. Υποχρεώσεις

Εμπορικές και λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις:
Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται στα οφειλόμενα ποσά

Έντοκες Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις:
Οι έντοκες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή την σταθερή μέθοδο.Η αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων γίνεται στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που συνδέεται άμεσα με την ανάληψη αυτών των υποχρεώσεων. Οι προκύπτοντες τόκοι απο τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ώς έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων βάσει των προβέψεων. Η εταιρεία παύει να αναγωρίζει μια χρηματοοικονομική υποχρέωση όταν και μόνο όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις:
Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για τον διακανονισμό τους. Διαφορές που προκύπτουν είτε κατα την επανεκτίμηση είτε κατα τον διακανονισμό των υποχρεώσεων, αναγνωρίζονται ως κέρδη ή ζημιές της περιόδου στην οποία προκύπτουν.

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

2. Βασικές λογιστικές αρχές (συν.)

2.17. Μισθώσεις

2.17.1 Χρηματοδοτική Μίσθωση:

α) Ένα περιουσιακό στοιχείο που περιέχεται στην εταιρεία (μισθωτής) με χρηματοδοτική μίσθωση αναγνωρίζεται ως περιουσιακό στοιχείο της εταιρείας με το κόστος κτήσης που θα είχε προκύψει εάν το στοιχείο αυτό είχε αγοραστεί, με ταυτόχρονη αναγνώριση αντίστοιχης υποχρέωσης προς την εκμισθώτρια οντότητα (υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης). Η υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης αντιμετωπίζεται ως δάνειο, το δε μίσθωμα διαχωρίζεται σε χρεολύσιο, το οποίο μειώνει το δάνειο και σε τόκο που αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο.

β) Πώληση περιουσιακών στοιχείων που στην συνέχεια επαναμισθώνονται με χρηματοδοτική μίσθωση, λογιστικά αντιμετωπίζεται από τον πωλητή ως εγγυημένος δανεισμός. Το εισπραττόμενο από την πώληση ποσό αναγνωρίζεται αναγνωρίζεται ως υποχρέωση η οποία μειώνεται με τα καταβαλλόμενα χρεολύσια ενώ οι σχετικοί τόκοι αναγωρίζονται ως χρηματοοικονομικό έξοδο. Τα πωληθέντα στοιχεία συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στον ισολογιοσμό ως περιουσιακά στοιχεία.

2.17.2 Λειτουργική Μίσθωση:

Ο εκμισθωτής παγίων παρουσιάζει στον ισολογισμό του τα εκμισθούμενα σε τρίτους περιουσιακά στοιχεία βάσει λειτουργικής μίσθωση, σύμφωνα με την φύση του κάθε περιουσιακού στοιχείου. Τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη την διάρκεια της μίσθωσης, εκτός αν μια άλλη συστηματική μέθοδος είναι περισσότερο αντιπροσωπευτική για την κατανομή του εσόδου των μισθωμάτων στην διάρκεια της μίσθωσης.

2.18. Στοιχεία της καθαρής θέσης

2.18.1. Τα στοιχεία της καθαρής θέσης περιλαμβάνουν:

α) Το καταβληθέν από τους ιδιοκτήτες κεφάλαιο της οντότητας. Το μετοχικό κεφάλαιο αντιπροσωπεύει την ονομαστική αξία των εκδοθέντων μετοχών της εταιρείας που έχει ήδη καταβληθεί.

β) Τα αποτελέσματα εις νέον.

2.19. Δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις εγγυήσεις ή ενδεχόμενες επιβαρύνσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό.

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

3. Ενσώματα πάγια

3.1. Ακίνητα, Μηχανολογικός και Λοιπός εξοπλισμός

	Εδαφικές εκτάσεις	Κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως					
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2017	125.206,20	274.793,80	--	45.849,10	445.849,10
Προσθήκες 2018	--	--	58.434,48	1.430,58	59.865,06
Μειώσεις 2018	--	-	-	--	--
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2018	**125.206,20**	**274.793,80**	**58.434,48**	**47.279,68**	**505.714,16**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις					
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2017	--	26.497,99	--	45.555,98	72.053,97
Αποσβέσεις περιόδου 2018	--	3.925,62	5.205,19	1.510,19	10.641,00
Εκποιήσεις 2018	--	--	--	--	--
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2018	**--**	**30.423,61**	**5.205,19**	**47.066,17**	**82.694,97**
Αναπόσβεστη Αξία					
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017	125.206,20	248.295,81	-	293,12	373.795,13
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	**125.206,20**	**244.370,19**	**53.229,29**	**213,51**	**423.019,19**

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

3. Ενσώματα πάγια

3.1. Ακίνητα, Μηχανολογικός και Λοιπός εξοπλισμός (συν.)

	Εδαφικές εκτάσεις	Κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2016	125.206,20	274.793,80	45.849,10	445.849,10
Προσθήκες 2017	--	--	--	--
Μειώσεις 2017	--	--	--	--
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2017	**125.206,20**	**274.793,80**	**45.849,10**	**445.849,10**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2016	--	22.572,36	38.009,57	60.581,93
Αποσβέσεις περιόδου 2017	--	3.925,63	7.546,41	11.472,04
Εκποιήσεις 2017	--	-	--	--
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2017	**--**	**26.497,99**	**45.555,98**	**72.053,97**
Αναπόσβεστη Αξία				
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016	125.206,20	252.221,44	7.839,53	385.267,17
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017	**125.206,20**	**248.295,81**	**293,12**	**373.795,13**

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

3. Ενσώματα πάγια

3.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

	Εδαφικές εκτάσεις	Κτίρια - εγκαταστάσεις κτιρίων	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2017	1.547.046,24	3.043.353,07	4.590.399,31
Προσθήκες 2018	--	--	--
Μειώσεις 2018	--	--	--
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2018	**1.547.046,24**	**3.043.353,07**	**4.590.399,31**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2017	--	535.213,38	535.213,38
Αποσβέσεις περιόδου 2018	--	73.931,98	73.931,98
Εκποιήσεις 2018	--	--	-
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	**--**	**609.145,36**	**609.145,36**
Αναπόσβεστη Αξία			
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017	1.547.046,24	2.508.139,69	4.055.185,93
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018	**1.547.046,24**	**2.434.207,71**	**3.981.253,95**
Αξία κτήσεως			
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2016	1.547.046,24	3.043.353,07	4.590.399,31
Προσθήκες 2017	--	--	--
Μειώσεις 2017	--	--	-
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2017	**1.547.046,24**	**3.043.353,07**	**4.590.399,31**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2016	--	461.281,41	461.281,41
Αποσβέσεις περιόδου 2017	--	73.931,97	73.931,97
Εκποιήσεις 2017	--	--	--
Κατα την 31η Δεκεμβρίου 2017	**--**	**535.213,38**	**535.213,38**
Αναπόσβεστη Αξία			
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016	1.547.046,24	2.582.071,66	4.129.117,90
Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017	**1.547.046,24**	**2.508.139,69**	**4.055.185,93**

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

4. Καθαρή θέση

Η Καθαρή Θέση οντότητας αναλύεται ως ακολούθως:

	2018	2017
Εγκεκριμένο Μετοχικό Κεφάλαιο	3.150.000,00	3.050.000,00
Οφειλόμενο Μετοχικό κεφάλαιο	--	(100.000,00)
Καταβλημένο Κεφάλαιο	3.150.000,00	2.950.000,00
Αριθμός Ονομαστικών Μετοχών	31.500	30.500
Ονομαστικές μετοχές που αντιστοιχούν στο οφειλόμενο κεφάλαιο	--	(1.000)
Μετοχές που αντιστοιχούν στο καταβλημένο κεφάλαιο	31.500	29.500
(Ζημίες) εις νέον	(676.883,87)	(629.127,30)
ΣΥΝΟΛΟ	**2.473.116,13**	**2.320.872,70**

5. Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις

5.1. Η εταιρεία έχει συνάψει δύο συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσεις με την τράπεζα Πειραιώς (πρώην Λαϊκή και Εγναντία leasing αντίστοιχα).

α) Για το κτίριο που βρίσκεται στην οδό Συγγρού 128 η σύμβασης πώλησης και επαναμίσθωσης υπεγράφει στις 28/02/2007 με αριθμό 28.126. Η διάρκεια της μίσθωσης αυτής είναι 18 έτη και ορίζονται 216 μηνιαία μισθώματα.Τα μισθώματα θα είναι κυμαινόμενα και θα αναπροσαρμόζονται βάσει το επιτοκίου αναπροσαρμογής κατα το άρθρο 7.02 των γενικών όρων της σύμβασης. Το τίμημα εξαγοράς ανέρχεται σε 330.000 ευρώ και η ημερομηνία πληρωμής του είναι 18 έτη μετα την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης (την 05/02/2007).

Το ανεξόφλητο υπόλοιπο κεφαλαίου της μίσθωσης την 31/12/2018 θα εξοφληθεί ως αναλύεται κατωτέρω:

Πληρωμές	Μείωση Υποχρέωσης με τα χρεολύσια	Επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με τόκους	Σύνολο Μισθωμάτων
Πληρωμές εντός του 2019	51.455,32	13.015,78	64.471,11
Πληρωμές περιόδου 2020-2024	273.322,13	48.829,87	322.152,00
Πληρωμές 2025 και μετά	339.596,98	1.141,42	340.738,40
Σύνολο	664.374,43	62.987,07	727.361,50

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

5. Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις (συν.)

β) Για το κτίριο που βρίσκεται στην οδό Κυθήρων 12 η σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης υπεγράφει στις 06/07/2011 με αριθμό 9167. Η διάρκεια της μίσθωσης αυτής είναι 15 έτη και ορίζονται 180 μηνιαία μισθώματα. Το επιτόκιο για τον υπολογισμό των κυμαινόμενων μισθωμάτων είναι το (ΠΕΧΕ) πλεον περιθωρίου και λοιπών νομίμων επιβαρύνσεων και εξόδων. Ο μισθωτής έχει το δικαίωμα να αγοράσει το ακίνητο στην λήξη της σύμβασης αντί τιμήματος 100 ευρώ.

Το Ανεξόφλητο Υπόλοιπο Κεφαλαίου Της Μίσθωσης την 31/12/2018 θα εξοφληθεί ως αναλύεται κατωτέρω:

Πληρωμές	Μείωση Υποχρέωσης με τα χρεολύσια	Επιβάρυνση των αποτελεσμάτων με τόκους	Σύνολο Μισθωμάτων
Πληρωμές εντός του 2019	125.585,08	102.363,08	227.948,16
Πληρωμές περιόδου 2020-2024	815.405,37	324.335,43	1.139.740,80
Πληρωμές 2025 και μετά	319.961,06	21.961,18	341.922,24
Σύνολο	1.260.951,51	448.659,69	1.709.611,20

5.2 Η εταιρεία εκτός από τις υποχρεώσεις που απορρέουν απο τις συμβάσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων δεν έχει άλλες δανειακές υποχρεώσεις.

6. Σημαντικά Έσοδα – Έξοδα

Το ποσό και η φύση των επιμέρους στοιχείων των εσόδων ή των εξόδων που είναι ιδιαιτέρου ύψους, μεγάλης σημασίας και ιδιαίτερης συχνότητας έχει ως ακολούθως:

	2018	**2017**
- Πωλήσεις υπηρεσιών	228.000,00	243.355,00
- Κόστος υπηρεσιών	(62.859,87)	(62.211,44)
- Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(79.452,83)	(77.953,55)
- Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	(5.322,39)	--
- Χρηματοοικονομικά έξοδα	(126.811,94)	(137.103,47)

7. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	Αξία συναλλαγών	Αντικείμενο συναλλαγών
Sentrade A.E.	30.000	Ενοίκια

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

8. Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων

Εντός της επόμενης χρήσεως έλαβαν χώρα τα παρακάτω γεγονότα:

α) Με καταβολή ποσού ευρώ 23.000 την 15η Ιανουαρίου 2019 και ποσού ευρώ 77.000 την 22η Ιανουαρίου 2019 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το συνολικό ποσό ευρώ 100.000 ως απόφαση της από 9 Ιανουαρίου 2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

β) Με καταβολή ποσού ευρώ 50.000 την 28η Μαρτίου 2019 και ποσού ευρώ 100.000 την 30η Απριλίου 2019 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά το συνολικό ποσό ευρώ 150.000 ως απόφαση της από 28 Μαρτίου 2019 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

γ) Στις 15 Απριλίου, 2019 η εταιρεία υπέγραψε συμφωνητικό μίσθωσης του ακινήτου της που βρίσκεται στην Λεωφόρο Συγγρού για χρονική διάρκεια δέκα ετών (01.05.2019-30.04.2019) με μηνιαίο μίσθωμα ευρώ 4.700.

9. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2012 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2018, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν. Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2013 έως και 2018. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΠΡΩΤΟΜΑΣΤΟΡΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

10. Έγκριση χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Δ.Σ. της εταιρείας στις 23 Μαϊου, 2019.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοικονομικών Καταστάσεων είχε ως εξής:

- Παναγιώτης Δίκαιος (Πρόεδρος ΔΣ, Διευθύνων Σύμβουλος και Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών)
- Ηρόδοτος Αντωνόπουλος (Αντιπρόεδρος ΔΣ)
- Δωρόθεος Σαμολαδάς (Μέλος ΔΣ)

Άλιμος, 23 Μαϊου 2019

Ο Πρόεδρος - Διευθύνων Σύμβουλος & Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ	Μέλος ΔΣ
Παναγιώτης Δίκαιος Α.Δ.Τ. ΑΒ792826	Ηρόδοτος Αντωνόπουλος Α.Δ.Τ. Χ202203	Δωρόθεος Σαμολαδάς Α.Δ.Τ. ΑΚ 219668