Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΑΝΤΩΝΟΠΟΥΛΟΣ ΓΙΩΡΓΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382244
E-mail: antonopoulos@acci.gr

Αθήνα, 06/09/2019
Αρ. Πρωτ.: 1658571

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο **(Γ.Ε.ΜΗ.),** στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ - ΤΕΧΝΙΚΗ - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Την **02/09/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο **(Γ.Ε.ΜΗ.)** με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1842183,** οι εγκεκριμένες από την **29/08/2019 Γενική Συνέλευση** των μετόχων οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ – ΤΕΧΝΙΚΗ – ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** και αριθμό **Γ.Ε.ΜΗ. 7857901000** 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

ΕΚΘΕΣΗ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΤΗΣ 11ης ΧΡΗΣΗΣ
(1.1.2018-31.12.2018)
αρ.Γ.Ε.ΜΗ 7857901000

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε, τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Ισολογισμό και Αποτελέσματα Χρήσης) της Εταιρείας, της ενδέκατης εταιρικής χρήσης (1.1.2018 - 31.12.2018) και να σας ενημερώσουμε πάνω στις δραστηριότητες της Εταιρείας κατά τη χρήση αυτή. Παρακαλούμε να λάβετε αποφάσεις πάνω στις προτάσεις μας και τα υπόλοιπα θέματα της ημερησίας διάταξης.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

1. Τα αποθέματα, ήτοι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα), του ακινήτου της εταιρείας, που , έχουν αποτιμηθεί στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία και ανέρχονται σε ποσό 22.980.000,00 €.

2. Οι εμπορικές απαιτήσεις ύψους 4.954.891,15 € αναφέρονται κυρίως σε απαιτήσεις από πώληση διαμερισμάτων.

3. Οι λοιπές απαιτήσεις ύψους 970.343,95 €, αφορούν κυρίως σε φόρο εισοδήματος επί τεκμαρτών κερδών της εταιρείας.

4. Ο λογαριασμός "Προπληρωμένα έξοδα" ποσού 9.983,15 €, αφορά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν μέσα στη χρήση αλλά αφορούν την επόμενη χρήση.

5. Ο λογαριασμός "Κεφάλαια", ανέρχεται σε ποσό 209.543 €, και ο λογαριασμός "Υπέρ το άρτιο", ανέρχεται σε ποσό 10.974.616 €.

Με τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30ης Ιουλίου 2018, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών μέχρι του ποσού των Ευρώ εννέα χιλιάδων τετρακοσίων είκοσι οκτώ (€9.428,00), με την έκδοση εννέα χιλιάδων τετρακοσίων είκοσι οκτώ (9.428) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (€1,00) εκάστη οι οποίες διατέθηκαν στους μετόχους στην υπέρ το άρτιο τιμή των Ευρώ τριάντα τριών (€33,00).Η διαφορά ποσού Ευρώ τριακοσίων μίας χιλιάδων εξακοσίων ενενήντα έξι (€301.696,00) που προέκυψε από τη διάθεση των εννέα χιλιάδων τετρακοσίων είκοσι οκτώ (9.428) νέων ονομαστικών μετοχών στην υπέρ το άρτιο τιμή των Ευρώ τριάντα τριών (€33,00), θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού ειδικού αποθεματικού από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.

Η αύξηση καλύφθηκε στο σύνολό της από την εταιρεία Lumocity Ltd.

6. Ο λογαριασμός "βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπόθεσμων δανείων", αφορά α) Μεταρέψιμο Ομολογιακό δάνειο της κυπριακής εταιρείας Lumocity Ltd, ύψους 1.424.999 ευρώ, και της κας Γεωργίας Βουτσελά, ύψους 1 ευρώ, λήξης 15 Μαΐου 2019 και β) Μετατρέψιμο Ομολογιακό δάνειο της Alpha Τράπεζα Α.Ε (πρώτη ομολογιούχος) και της Alpha Bank London Ltd (δεύτερη ομολογιούχος), ύψους 34.600.000 ευρώ, ημερομηνίας υπογραφής 28 Σεπτεμβρίου 2017 και λήξης 31 Δεκεμβρίου 2019.

7. Οι λογαριασμοί "Εμπορικές υποχρεώσεις" και "Λοιπές υποχρεώσεις" αφορούν σε υποχρεώσεις έναντι προμηθευτών και σε προκαταβολές πελατών για αγορά διαμερισμάτων.

8. Ο λογαριασμός "Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα" ποσού 123.270,91 €, αφορά κυρίως σε πρόβλεψη δεδουλευμένων τόκων των ομολογιακών δανείων της εταιρείας.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

1. Στα έξοδα διοικητικής λειτουργίας περιέχονται αμοιβές ελευθέρων επαγγελματιών & τρίτων, υπηρεσίες φύλαξης, λογαριασμοί κοινής ωφέλειας, συνδρομές, φόροι-τέλη, και αποσβέσεις.

ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας, για την προηγούμενη και την κλειόμενη χρήση είναι οι ακόλουθοι:

	Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
		31/12/2018		**31/12/2017**	
1	Κυκλοφορούν ενεργητικό	29.682.988,19	99,72%	49.603.632,67	99,72%
	Σύνολο ενεργητικού	29.766.641,82		49.743.386,10	
2	Ίδια κεφάλαια	-8.837.036,53	-22,90%	8.000.937,40	19,17%
	Σύνολο υποχρεώσεων	38.603.678,35		41.742.448,70	
3	Ίδια κεφάλαια	-8.837.036,53	2.209.259%	8.000.937,40	2.000.234%
	Πάγιο ενεργητικό	0,40		0,40	
4	Κυκλοφορούν ενεργητικό	29.682.988,19	76,89%	49.603.632,67	8,68%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	38.603.678,35		5.717.448,70	

	Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας				
		31/12/2018		**31/12/2017**	
5	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-17.149.097,93	-194,06%	307.434,78	3,84%
	Ίδια κεφάλαια	-8.837.036,53		8.000.937,40	

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν ως εξής:

ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Αρ.Γ.Ε.ΜΗ 785790100
Ισολογισμός-Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	**3**		
Ενσώματα πάγια			
Λοιπός εξοπλισμός		0,40	0,40
Σύνολο		0,40	0,40
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα		83.653,23	139.753,03
Σύνολο		83.653,23	139.753,03
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		83.653,63	139.753,43
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	**4**	22.980.000,00	43.571.828,93
Σύνολο		22.980.000,00	43.571.828,93
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις		4.954.891,15	3.656.647,28
Λοιπές απαιτήσεις		970.343,95	1.078.282,78
Προπληρωμένα έξοδα		9.983,15	12.823,54
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		767.769,94	1.284.050,14
Σύνολο		6.702.988,19	6.031.803,74
Σύνολο κυκλοφορούντων		29.682.988,19	49.603.632,67
Σύνολο ενεργητικού		29.766.641,82	49.743.386,10

Καθαρή θέση	**5**		
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαια		209.543,00	200.115,00
Υπέρ το άρτιο		10.974.616,00	10.672.920,00
Καταθέσεις ιδιοκτητών		209.609,00	209.609,00
Σύνολο		11.393.768,00	11.082.644,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		-	-
Αποτέλεσμα εις νέον		(20.230.804,53)	(3.081.706,60)
Σύνολο		(20.230.804,53)	(3.081.706,60)
Σύνολο καθαρής θέσης		(8.837.036,53)	8.000.937,40
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια		-	36.025.000,00
Σύνολο		-	36.025.000,00
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	**6**	36.025.000,00	-
Εμπορικές υποχρεώσεις		2.268.658,67	679.099,01
Λοιποί φόροι και τέλη		53.899,87	22.207,56
Λοιπές υποχρεώσεις		132.848,90	2.100.000,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	**7**	123.270,91	80.743,29
Έσοδα επομένων χρήσεων		-	2.835.398,84
Σύνολο		38.603.678,35	5.717.448,70
Σύνολο υποχρεώσεων		38.603.678,35	41.742.448,70
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		29.766.641,82	49.743.386,10

ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Αρ.Γ.Ε.ΜΗ 785790100

Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία-Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου, 2018

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	8	6.335.398,84	-
Κόστος πωλήσεων	9	23.194.842,19	-
Μικτό αποτέλεσμα		(16.859.443,35)	-
Λοιπά συνήθη έσοδα -Δωρεές		490.519,25	-
		(16.368.924,10)	-
Έξοδα διοίκησης		778.932,83	294.379,67
Λοιπά έξοδα και ζημίες		444,85	94.381,46
Λοιπά έσοδα και κέρδη		-	699.415,21
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**(17.148.301,78)**	**310.654,08**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		100,00	59,70
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		896,15	3.279,00
Αποτελέσματα προ φόρων		(17.149.097,93)	307.434,78
Φόροι εισοδήματος		-	-
Αποτελέσματα περιόδου μετά από φόρους		**(17.149.097,93)**	**307.434,78**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΑΤΣΑΒΟΣ	ΘΩΜΑΣ ΓΚΙΟΛΜΑΣ	ΓΕΩΡΓΙΑ ΒΟΥΤΣΕΛΑ
Α.Δ.Τ. AZ526418	Α.Δ.Τ. AB526579	Α.Δ.Τ. AH001938
		Αρ.Αδείας Α' Τάξης 0038107

Μετά τα πιο πάνω, παρακαλούμε να εγκρίνετε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της διαχειριστικής χρήσης 1.1.2018 έως 31.12.2018, την έκθεση των πεπραγμένων του Δ.Σ., καθώς και τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το άρθρο 108 του Ν. 4548/2018 για την Εταιρική Χρήση από 1.01.2018 έως 31.12.2018 και να απαλλάξετε δε το Δ.Σ., και την Υπεύθυνη Λογιστηρίου από κάθε ευθύνη αποζημίωσης για την εν λόγω χρήση.

Αθήνα, 21 Ιουνίου 2019

Ο Πρόεδρος	Ο Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος
Παναγιώτης Κατσαβός	Θωμάς Γκιόλμας	Θεόδωρος Ρακιντζής

ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2018

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΝΕΑ
ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ

ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ, 2018

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

Σελίδες

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	1 -2
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	3
Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	4- 14

ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Αρ.Γ.Ε.ΜΗ 785790100
Ισολογισμός-Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις
31ης Δεκεμβρίου, 2018
(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία	**3**		
Ενσώματα πάγια			
Λοιπός εξοπλισμός		0,40	0,40
Σύνολο		0,40	0,40
Άυλα πάγια στοιχεία			
Λοιπά άυλα		83.653,23	139.753,03
Σύνολο		83.653,23	139.753,03
Σύνολο μη κυκλοφορούντων		83.653,63	139.753,43
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Αποθέματα	**4**	22.980.000,00	43.571.828,93
Σύνολο		22.980.000,00	43.571.828,93
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές			
Εμπορικές απαιτήσεις		4.954.891,15	3.656.647,28
Λοιπές απαιτήσεις		970.343,95	1.078.282,78
Προπληρωμένα έξοδα		9.983,15	12.823,54
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα		767.769,94	1.284.050,14
Σύνολο		6.702.988,19	6.031.803,74
Σύνολο κυκλοφορούντων		29.682.988,19	49.603.632,67
Σύνολο ενεργητικού		29.766.641,82	49.743.386,10
Καθαρή θέση	**5**		
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαια		209.543,00	200.115,00
Υπέρ το άρτιο		10.974.616,00	10.672.920,00
Καταθέσεις ιδιοκτητών		209.609,00	209.609,00
Σύνολο		11.393.768,00	11.082.644,00

Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		-	-
Αποτέλεσμα εις νέον		(20.230.804,53)	(3.081.706,60)
Σύνολο		(20.230.804,53)	(3.081.706,60)
Σύνολο καθαρής θέσης		(8.837.036,53)	8.000.937,40
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια		-	36.025.000,00
Σύνολο		-	36.025.000,00
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	**6**	36.025.000,00	-
Εμπορικές υποχρεώσεις		2.268.658,67	679.099,01
Λοιποί φόροι και τέλη		53.899,87	22.207,56
Λοιπές υποχρεώσεις		132.848,90	2.100.000,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	**7**	123.270,91	80.743,29
Έσοδα επομένων χρήσεων		-	2.835.398,84
Σύνολο		38.603.678,35	5.717.448,70
Σύνολο υποχρεώσεων		38.603.678,35	41.742.448,70
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		29.766.641,82	49.743.386,10

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στις σελίδες 4-14.

ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Αρ.Γ.Ε.ΜΗ 785790100

Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά λειτουργία-Ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις

31ης Δεκεμβρίου, 2018

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημ.	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	8	6.335.398,84	-
Κόστος πωλήσεων	9	23.194.842,19	-
Μικτό αποτέλεσμα		(16.859.443,35)	-
Λοιπά συνήθη έσοδα -Δωρεές		490.519,25	-
		(16.368.924,10)	-
Έξοδα διοίκησης		778.932,83	294.379,67
Λοιπά έξοδα και ζημίες		444,85	94.381,46
Λοιπά έσοδα και κέρδη		-	699.415,21
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων		**(17.148.301,78)**	**310.654,08**
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα		100,00	59,70
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		896,15	3.279,00
Αποτελέσματα προ φόρων		(17.149.097,93)	307.434,78
Φόροι εισοδήματος		-	-
Αποτελέσματα περιόδου μετά από φόρους		**(17.149.097,93)**	**307.434,78**

1. Γενική πληροφόρηση

Η εταιρεία ιδρύθηκε στην Ελλάδα το 2007 σύμφωνα με το Ν.2190/1920 με την επωνυμία «ΚΥΚΛΑΜΙΝΟ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και αριθμό μητρώου ΓΕΜΗ 7857901000.Η διάρκεια της εταιρείας είναι 50 έτη.

Η καταστατική διεύθυνση του γραφείου είναι: Φραγκοκκλησιάς 9, Μαρούσι..

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας συντάσσονται σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (Ε.Λ.Π.) 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 μικρές οντότητες.

Περίοδος αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι η περίοδος 01/01/2018-31/12/2018.Η εταιρεία λειτουργεί με την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί βάσει της παραδοχής αυτής.

2. Βασικές λογιστικές αρχές

2.1. Αρχή του ιστορικού κόστους

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

2.2. Μονάδα Μέτρησης

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

2.3. Μετατροπή ξένων νομισμάτων

α. Νόμισμα συναλλαγών και παρουσίαση

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας παρουσιάζονται στο νόμισμα που επικρατεί στο οικονομικό περιβάλλον που δραστηριοποιείται.

β. Συναλλαγές και οικονομικά μεγέθη

Κατά τη σύνταξη των ατομικών χρηματοοικονομικών 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. Συμμετοχές

Οι "Συμμετοχές σε θυγατρικές,συγγενείς και κοινοπραξίες" καταχωρούνται στο κόστος κτήσεως πλέον σχετικών δαπανών αγοράς και μείον κόστους απομείωσης, εφόσον υπάρχει.

2.5. 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 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 χρηματοοικονομικές 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. Οι συντελεστές απόσβεσης ταυτίζονται με αυτούς που ορίζει η σχετική φορολογική νομοθεσία. Οι εδαφικές εκτάσεις δεν αποσβένονται.

Οι συντελεστές που εφαρμόζονται είναι οι εξής:

Κατηγορία παγίου	**%**
Κτίρια	4
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10
Λογισμικά	20
Λοιπά άυλα	10

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. Απομείωση αξίας παγίων (συν.)

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. 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 χρηματοοικονομικές 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.

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.

2.9. Αποθέματα

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

2.10. Εμπορικές Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις έναντι πελατών συνιστούν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται κατά την αρχική τους αναγνώριση στο κόστος που απαιτήθηκε για την απόκτησή τους. Πρόβλεψη για τυχόν επισφάλειες γίνεται μόνο αν θεωρείται σημαντική. Το ποσό της πρόβλεψης για ενδεχόμενη απομείωση μεταφέρεται στα αποτελέσματα.

2.11. Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα των Διαθεσίμων

Διαθέσιμα και Ισοδύναμα Διαθεσίμων περιλαμβάνουν μετρητά και καταθέσεις και λοιπές βραχυπρόθεσμες επενδύσεις άμεσα μετατρέψιμες σε προσδιορίσιμα διαθέσιμα που υπόκεινται σε ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής της αξίας τους.

2.12. Προβλέψεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν κατά την ημερομηνία ιτων 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.

2.13. Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα, με βάση τη μέθοδο της ολοκληρωμένης σύμβασης.

2.14. Δάνεια Τραπεζών

Τα έντοκα δάνεια των τραπεζών και οι λογαριασμοί κεφαλαίου κίνησης επιμετρούνται με βάση τη μέθοδο του οφειλόμενου ποσού.Το αναφερόμενο ως οφειλόμενο ποσό μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης είναι το ονομαστικό ποσό της οφειλής στη λήξη, όπως προκύπτει από τη σύμβαση του δανείου και τα σχετικά αποδεικτικά εξόφλησης.

2.15. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις

Σύμβαση παροχής υποθήκης μέχρι του ποσού των πενήντα τριών εκατομμυρίων ευρώ (53.000.000,00), επί οριζοντίων ιδιοκτησιών ακινήτου, κείμενου στο Δήμο Αθηναίων , στη θέση «Κολωνάκι», εντός εγκεκριμένου σχεδίου, προς εξασφάλιση απαίτησης Τράπεζας, η οποία προέρχεται από την 10-4-2012,Σύμβαση καλύψεως ομολογιακού δανείου.

2.16. Πιστωτές

Η αποτίμηση των πιστωτών γίνεται στην ονομαστική αξία των υποχρεώσεων.

2.17. Στοιχεία της καθαρής θέσης

2.17.1. Τα στοιχεία της καθαρής θέσης περιλαμβάνουν:

α) Το καταβληθέν από τους ιδιοκτήτες κεφάλαιο της οντότητας,συμπεριλαμβανομένου: α.1) του υπέρ του αρτίου ποσού αυτού και α.2) οποιασδήποτε εισφοράς των ιδιοκτητών εφόσον υπάρχει ανέκκλητη δέσμευση κεφαλαιοποίησής της και υποχρέωση της οντότητας για έκδοση μετοχών ή άλλων συμμετοχικών τίτλων προς τους συνεισφέροντες .

β) Τα αποθεματικά που σχηματίζονται βάσει διατάξεων της φορολογικής ή άλλης νομοθεσίας ή του καταστατικού.

γ) Τα αποτελέσματα εις νέον.

3. **Πίνακας Μεταβολών μη κυκλοφορούντων στοιχείων περιόδου**

	ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΚΤΙΡΙΑ - ΕΓΚ/ΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ - ΤΕΧΝΙΚΑ ΕΡΓΑ	ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	ΕΠΙΠΛΑ & ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	ΛΟΙΠΑ ΑΥΛΑ	ΑΚΙΝ/ΣΕΙΣ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ	ΣΥΝΟΛΑ
ΚΟΣΤΟΣ								
1.1.2018	--	--	--	--	1.047,20	561.416,95	--	562.464,15
ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ	--	--	--	--	--	--	--	--
ΜΕΙΩΣΕΙΣ/ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ	--	--	--	--	--	--	--	--
ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2018	--	--	--	0	1.047,20	561.416,95	--	562.464,15
ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ								
1.1.2018	--	--	--	--	1.046,80	421.663,92	--	422.710,72
ΧΡΗΣΕΩΣ	--	--	--	--	--	56.099,80	--	56.099,87
ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ/ΜΕΙΩΣΕΙΣ	--	--	--	--	--	--	--	--
ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2018	--	--	--	--	1.046,80	477.763,72	--	478.810,59
ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΥΠΟΛ.31.12.2018	--	--	--	**0**	**0,40**	**83.653,23**	--	**83.653,63**
ΑΝΑΠΟΣΒΕΣΤΟ ΥΠΟΛ.31.12.2017	--	--	--	**0**	**0,40**	**139.753,03**	--	**139.753,43**

Η Εταιρεία με βάση την παρ.5 του άρθρου 37 των ΕΛΠ, εξακολουθεί να εμφανίζει στον ισολογισμό της 31.12.2018, μέχρι την ολοσχερή τους απόσβεση, και συγκεκριμένα στην κατηγορία Λοιπά Άυλα, κονδύλια που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης των ΕΛΠ, αλλά αναγνωρίζονται με βάση το Ε.Γ.Λ.Σ.

4. **Αποθέματα**

Το απόθεμα της Εταιρείας αποτελεί το οικιστικό συγκρότημα "One Athens" επί της οδού Στρατιωτικού Συνδέσμου 20-24, στην περιοχή του Κολωνακίου, στο κέντρο της Αθήνας.. Η αξία που εμφανίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης έχει προσδιοριστεί μετά από μελέτη που πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή αναφορικά με την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία του ακινήτου.

5. **Καθαρή Θέση**

Η Καθαρή Θέση της οντότητας αναλύεται ως ακολούθως:

	2018	**2017**
α) Μετοχικό Κεφάλαιο		
Καταβεβλημένο	209.543	200.115
Υπέρ το άρτιο	10.974.616	10.672.920
Καταθέσεις ιδιοκτητών	209.609	209.609
	11.393.768	11.082.644
β) Ζημίες εις νέον	(20.230.804,53)	(3.081.706,60)
ΣΥΝΟΛΟ	**(8.837.036,53)**	**8.000.937,40**

Με τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 30ης Ιουλίου 2018, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών κατά το ποσό των Ευρώ εννέα χιλιάδων τετρακοσίων είκοσι οκτώ (€9.428,00) με την έκδοση εννέα χιλιάδων τετρακοσίων είκοσι οκτώ (9.428) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας Ευρώ ενός (€1,00) εκάστη και με τιμή διάθεσης Ευρώ τριάντα τρία (€33,00). Η διαφορά ποσού Ευρώ τριακοσίων μίας χιλιάδων εξακοσίων ενενήντα έξι (€301.696,00) που προέκυψε από τη διάθεση των εννέα χιλιάδων τετρακοσίων είκοσι οκτώ (9.428) νέων ονομαστικών μετοχών στην υπέρ το άρτιο τιμή των Ευρώ τριάντα τριών (€33,00), πιστώθηκε σε λογαριασμό ειδικού αποθεματικού από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.

6. **Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων**

Κοινό Ομολογιακό δάνειο της κυπριακής εταιρείας Lumocity_Ltd, ύψους 1.424.999 ευρώ, και της κας Γεωργίας Βουτσελά, ύψους 1 ευρώ.

Ομολογιακό δάνειο της Alpha Τράπεζα Α.Ε (πρώτη ομολογιούχος) και της Alpha_Bank_London_Ltd (δεύτερη ομολογιούχος), ύψους 34.600.000 ευρώ, ημερομηνίας 28 Σεπτεμβρίου 2017.Λήξη δανείου 31 Μαρτίου 2019.

Επαναδιαπραγμάτευση όρων δανείων με παράταση λήξης την 31 Δεκεμβρίου 2019.

7. **Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα**

Τα έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα αφορούν πρόβλεψη για τόκους των δανείων.

8. **Κύκλος εργασιών**

Η εταιρεία από την 01.01.2015, άλλαξε την λογιστική της πολιτική ως προς την αναγνώριση των εσόδων της, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της ολοκληρωμένης σύμβασης, σύμφωνα με την οποία μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής δεν αναγνωρίζεται κανένα έσοδο ή έξοδο.Με τη μέθοδο αυτή οι δαπάνες που αφορούν την κατασκευή καταχωρούνται ως «Απόθεμα», στο ενεργητικό και τα εισπραττόμενα από τους πελάτες ποσά, ως «Προκαταβολές πελατών», στο παθητικό.

Δεδομένου όμως ότι η οικοδομική άδεια 1064/09, έκλεισε την 28η Δεκεμβρίου 2018, το έργο θεωρείται αποπερατωμένο και άρα κατά τη χρήση 1.1.2018 – 31.12.2018, αναγνωρίζονται όλα τα έσοδα και έξοδα κατασκευής ως αυτά έχουν διαμορφωθεί.

9. **Κόστος πωληθέντων**

Το κόστος πωληθέντων περιλαμβάνει μεταξύ άλλων την απομείωση που προέκυψε από την αποτίμηση του αποθέματος, στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ του κόστους κτήσης και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

10. Αμοιβές Ελεγκτών

Η εταιρεία δεν έχει υποχρέωση ελέγχου από ορκωτό ελεγκτή.

11. Γεγονότα μετά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την 31.12.2018, τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας.

12. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι κάτωθι ενδεχόμενες υποχρεώσεις υφίστανται κατά την ημερομηνία κλεισίματος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές.Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Δ.Σ. της εταιρείας την 7η Αυγούστου 2019.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΚΑΤΣΑΒΟΣ	ΘΩΜΑΣ ΓΚΙΟΛΜΑΣ	ΓΕΩΡΓΙΑ ΒΟΥΤΣΕΛΑ
Α.Δ.Τ. ΑΖ526418	Α.Δ.Τ. ΑΒ526579	Α.Δ.Τ. ΑΗ001938
		Αρ.Αδείας Α' Τάξης 0038107