ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: Π. ΗΛΙΟΠΟΥΛΟΥ
Τηλέφωνο: 2103382133
Fax: 2103616464
E-mail: iliopoulou@acci.gr

Αθήνα, 16/09/2019
Αριθ.Πρωτ.:1691500

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **12/09/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»,** το διακριτικό τίτλο «**CITYSTOP Α.Ε.»** και αριθμό ΓΕΜΗ **8007801000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1854694 οι εγκεκριμένες από την 04/09/2019 Τακτική 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 1854695 η από 04/09/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019 η **«BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.»** με Α.Μ. ΣΟΕΛ 173, που εδρεύει στην Αγία Παρασκευή, Λ. Μεσογείων 449, ΤΚ 15343 και ειδικότερα οι παρακάτω ελεγκτές :

Τακτικός Ελεγκτής:
Μαρία Λυμπέρη, με Α.Μ.ΣΟΕΛ: 52761, ΑΦΜ 147127830

Αναπληρωματικός Ελεγκτής:
Δημήτριος Σπυράκης, με Α.Μ. ΣΟΕΛ: 34191, ΑΦΜ: 119195613

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 της παρούσας, μπορεί να ελεγχθεί, στην Ηλ. Δ/νση: https://www.businessregistry.gr/ - επιλογή «Δημοσιότητα».

CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018

με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Πίνακας Περιεχομένων

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου 4

Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή 10

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018 13

Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 13

Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων 14

Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων 15

Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών 16

Γ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 17

1. **Γενικές Πληροφορίες** 17
2. **Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών** 17
3. **Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών** 33
4. **Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία** 37
5. **Επενδύσεις σε ακίνητα** 38
6. **Άυλα περιουσιακά στοιχεία** 39
7. **Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις** 39
8. **Λοιπές απαιτήσεις** 40
9. **Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** 40
10. **Μετοχικό κεφάλαιο** 40
11. **Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις** 41
12. **Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις** 41
13. **Κύκλος εργασιών** 42
14. **Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα** 42
15. **Αμοιβές και έξοδα προσωπικού** 43
16. **Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων** 43
17. **Λοιπά έσοδα** 43
18. **Λοιπά έξοδα** 44
19. **Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)** 44
20. **Φόρος εισοδήματος** 44
21. **Αναβαλλόμενη φορολογία** 45

22. Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή 45

23. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....46

24. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις 47

25. Μεταγενέστερα γεγονότα.....47

Α. Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η Έκθεση) της CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (εφεξής η Εταιρεία) για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2018 (από 01.01.2018 έως 31.12.2018). Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις πληροφορίες του άρθρου 43^{α} του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει.

Οικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Το 2018 είχε σημαντικές εξελίξεις για την Εταιρεία και την οικονομική της κατάσταση. Συγκεκριμένα, με την από 15.2.2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, αποφασίστηκε η αλλαγή σκοπού της από Ξενοδοχειακή σε Κτηματική. Έτσι έπαυσε η ξενοδοχειακή δραστηριότητα και κύριο αντικείμενο της Εταιρείας για το μεγαλύτερο μέρος του 2018 ήταν η αξιοποίηση των ακινήτων που είχε στην ιδιοκτησία της. Η Εταιρεία εκμίσθωσε τα 2 εκ των 3 ακινήτων της σε αξιόπιστο μισθωτή με ευνοϊκούς για αυτήν όρους.

Επιπλέον, από την 27.2.2018 η Εταιρεία ανήκει στον Όμιλο της «ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ», η οποία είναι Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία του Ν. 2778/1999.

Την 31η Δεκεμβρίου 2018, η CITYSTOP Κτηματική Α.Ε. (Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 0080078901000) είχε στην κυριότητα της τα εξής ακίνητα: (α) μία οικοδομή στην οδό Πέλλης 6, στην Κηφισιά, (β) μία οικοδομή στην οδό Άρεως 72, στην Κηφισιά και (γ) πέντε οριζόντιες ιδιοκτησίες οικοδομής επί της Λεωφόρου Πεντέλης 143, στα Μελίσσια. Η συνολική εκμισθώσιμη επιφάνεια των ακινήτων είναι 2.030 τ.μ. και η εύλογη αξία αυτών € 6.180.000, όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Solum Property Solutions ΕΠΕ.

Τα ακίνητα (α) και (β) όπως αναφέρθηκε είναι εκμισθωμένα σε ξενοδοχειακή εταιρεία, με ελάχιστη εγγυημένη διάρκεια μίσθωσης 12 έτη.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018 συντάχτηκαν για πρώτη φορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Αναλυτικές πληροφορίες για τις ακολουθούμενες βασικές Λογιστικές Αρχές αναφέρονται στις επεξηγηματικές σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Καθαρά Αποτελέσματα Χρήσης

Τα αποτελέσματα για τη χρήση που έληξε την 31.12.2018 είναι τα εξής:

	01.01.2018 – 31.12.2018
Κύκλος εργασιών	422.242
Σημειώνεται ότι ο κύκλος εργασιών περιλαμβάνει έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων ποσού 340.000 €.	
Μικτό κέρδος	**422.242**

	01.01.2018 – 31.12.2018
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	882.240
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-11.570
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-163.349
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	-12.732
Λοιπά έσοδα	84.145
Λοιπά έξοδα	-7.999
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**1.192.977**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-975
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων	**1.192.003**
Φόρος εισοδήματος	-31.967
Αναβαλλόμενος φόρος	855.755
Κέρδη μετά από φόρους	**2.015.790**

Βασικοί Δείκτες

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί την επίδοση και την θέση της, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετριέται βάσει των παρακάτω αριθμοδεικτών, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα όπου δραστηριοποιείται.

Δείκτης	**Μέθοδος υπολογισμού**
Δείκτες Απόδοσης	
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	$\frac{\text{Λειτουργικά Κέρδη}}{\text{Έσοδα από Ενοίκια}}$
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO)	Κέρδη / (Ζημία) περιόδου πλέον Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)	$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Μετοχών}}$
Προσαρμοσμένο EBITDA	Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων πλέον/ (μείον) Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία πλέον Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων πλέον Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων πλέον Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα
Δείκτες Ρευστότητας	
Γενική Ρευστότητα	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}}$
Δείκτες Μόχλευσης	

Δείκτης	Μέθοδος υπολογισμού
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	$\frac{\text{Συνολικές Υποχρεώσεις}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}}$
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	$\frac{\text{Συνολικές Δανειακές Υποχρεώσεις}}{\text{Επενδύσεις σε Ακίνητα}}$

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι βασικοί αριθμοδείκτες:

Δείκτης	31/12/18	31/12/17
Δείκτες Απόδοσης		
Συντελεστής λειτουργικών κερδών	**2,83**	**-0,10**
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (FFO):		
Κέρδη μετά από φόρους	2.015.790	-121.443
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12.732	143.042
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	158	1.797
Πλέον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα εκ των οποίων:		
Λοιπά έσοδα:	-77.083	-29.638
Λοιπά έξοδα:	7.999	44.893
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)	0	0
Φόρος εισοδήματος από αναβαλλόμενες υποχρεώσεις προηγούμενων ετών	-855.755	0
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-882.240	0,00
Σύνολο:	**221.601**	**38.651**
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (NAV)		
Προσαρμοσμένο EBITDA:		
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	1.192.977	-108.493
Πλέον/ (Μείον): Καθαρό (κέρδος) / ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-882.240	0
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	12.732	143.042
Πλέον: Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	158	1.797
Πλέον/ (Μείον): Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα (έσοδα) εκ των οποίων:		
Λοιπά έσοδα:	-77.083	-29.638
Λοιπά έξοδα:	7.999	44.893
Λοιπά ανόργανα έξοδα (περιλαμβάνονται στα έσοδα από μισθώματα)	0	0
Σύνολο:	**254.542**	**51.601**
Δείκτες Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα	**0,14**	**1,10**
Δείκτες Μόχλευσης		
Υποχρεώσεις προς Σύνολο Ενεργητικού	**15,91%**	**20,87%**
Δανειακές Υποχρεώσεις προς Επενδύσεις (LTV)	**0**	**0**

Σημαντικά Γεγονότα κατά την Κλειόμενη Διαχειριστική Χρήση

Το 2018 έφερε σημαντικές αλλαγές στην Εταιρεία, καθώς στις 15.02.2018 η Γενική Συνέλευση της Εταιρείας αποφάσισε την τροποποίηση του Καταστατικού της, μεταβάλλοντας μεταξύ άλλων τον σκοπό της από ξενοδοχειακή σε Κτηματική Εταιρεία με αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, περιλαμβανόμενής της ανάπτυξης αυτών.

Διευκρινίζεται περαιτέρω ότι για σκοπούς συγκρισιμότητας με τα αντίστοιχα μεγέθη του 2018, έχουν γίνει αναταξινομήσεις κονδυλίων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 2017, οι οποίες έχουν συνταχθεί κατά τα ΕΛΠ. Οι αναταξινομήσεις αυτές προέκυψαν λόγω αλλαγής του αντικειμένου της Εταιρείας κατά το 2018 και παρουσιάζονται αναλυτικά στην Σημείωση 2, στην παράγραφο «Ανακατατάξεις κονδυλίων».

Προοπτικές

Η Εταιρεία εκτιμά ότι διαθέτει ποιοτικά ακίνητα και η κατάλληλη αξιοποίησή τους θα οδηγήσει σε στέρεη ανάπτυξη και σταθερή κερδοφορία και στις επόμενες χρήσεις.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2018 δε διέθετε υποκαταστήματα.

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα προς πώληση ή χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων της και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της. Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, η Εταιρεία ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο αυτό μέσω των μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Επιπλέον, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων του ακινήτου συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Η Εταιρεία, πέρα από τα ταμειακά διαθέσιμά της τα οποία είναι κατατεθειμένα σε τράπεζες στο εσωτερικό, δεν διαθέτει άλλα στοιχεία του ενεργητικού που να είναι υποκείμενα σε πιστωτικό κίνδυνο, καθώς την 31.12.2018 όλες οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας είχαν εισπραχθεί. Η Εταιρεία δεν αναμένει ζημιές που να αφορούν στα ταμειακά της διαθέσιμα. Όσον αφορά το πιστωτικό κίνδυνο σχετικά με τα μισθώματα της Εταιρείας, η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητά της σε μεγάλη ξενοδοχειακή εταιρεία και θεωρεί ότι ο πιστωτικός κίνδυνος που αφορά στην είσπραξη των μισθωμάτων αυτών δεν είναι σημαντικός.

Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ούτως ή άλλως χαμηλών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η Εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που λαμβάνει από την μίσθωση των ακινήτων της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η Εταιρεία έχει ταμειακές εισροές από τη μίσθωση των ακινήτων της, οι οποίες είναι επαρκείς για να καλύψουν τις αντίστοιχες εκροές και δεν διαθέτει δανεισμό ο οποίος να την εκθέσει σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον για τον λόγο αυτό υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και του διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον. Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με στόχο την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2018 δεν απασχόλησε προσωπικό. Εφόσον κριθεί μελλοντικά απαραίτητη η πρόσληψη προσωπικού, αυτό θα επιλεγεί με βάση την αρχή των ίσων ευκαιριών. Μελλοντικοί υποψήφιοι θα κριθούν αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητές τους και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 23 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Κηφισιά, 28 Φεβρουαρίου 2019

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Στυλιανός Αλεξίου	Δαυίδ Αράρ	Μαριάνθη Στάμου
Πρόεδρός Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος Δ.Σ.	Μέλος Δ.Σ.

Β. Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη», οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2013 έως 2016. 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. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

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, καθόλη τη 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 τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των 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 οικονομικές 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 τη 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 τη 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.
- 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) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αγία Παρασκευή, 26 Μαρτίου 2019
Η Ορκωτή Ελέγκτρια Λογίστρια

BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή
ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Λυμπέρη Μαρία
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ: 52761

Γ. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2018

Γ.1 Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	4	9.700	5.592.528	5.699.078
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	6.180.000	0	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	0	4.072	5.869
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	21	0	2.614	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	0	662	1.065
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**6.189.700**	**5.599.876**	**5.706.012**
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού				
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	7	65.491	69.051	95.392
Λοιπές απαιτήσεις	8	534	82.497	101.142
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	50.026	135.818	34.493
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**116.051**	**287.366**	**231.028**
Σύνολο ενεργητικού		**6.305.751**	**5.887.242**	**5.937.040**
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	10	60.000	60.000	60.000
Ποσό προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		1.300.000	2.671.821	2.409.276
Τακτικό αποθεματικό		13.890	0	0
Αποτελέσματα εις νέο		3.928.490	1.926.589	2.048.032
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**5.302.379**	**4.658.410**	**4.517.308**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός		0	0	286.092
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	21	0	858.369	860.349
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11	154.275	109.563	116.624
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**154.275**	**967.931**	**1.263.064**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	5.723	6.105	38.255
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	12	25.003	2.114	20.338
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	818.371	252.683	98.074
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**849.096**	**260.901**	**156.667**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**6.305.751**	**5.887.242**	**5.937.040**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.2 Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Κύκλος εργασιών	13	422.242	1.087.286
Μικτό κέρδος		**422.242**	**1.087.286**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		882.240	0
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	-11.570	-36.942
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	15	0	-305.199
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	-163.349	-700.605
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	16	-12.732	-144.839
Λοιπά έσοδα	17	84.145	36.699
Λοιπά έξοδα	18	-7.999	-44.893
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**1.192.977**	**-108.493**
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	-975	-10.716
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		**1.192.003**	**-119.210**
Φόρος εισοδήματος	20, 21	- 823.788	2.234
Κέρδη μετά από φόρους		**2.015.790**	**-121.443**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		**2.015.790**	**-121.443**
Βασικά Κέρδη ανά μετοχή (εκφρασμένα σε € ανά μετοχή)	22	**101**	**-6**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.3 Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017	**60.000**	**2.409.276**	**0**	**0**	**2.048.032**	**4.517.308**
Αντιστροφή αναβαλλόμενης φορολογίας	0	0	0	0	0	0
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	0	0	-121.443	-121.443
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	0	0	0	0
Μεταφορά στις υποχρεώσεις	0	0	0	0	0	0
Καταβολές από τους μετόχους	0	304.890	0	0	0	304.890
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου	0	-42.345	0	0	0	-42.345
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	**60.000**	**2.671.821**	**0**	**0**	**1.926.589**	**4.658.410**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	Μετοχικό Κεφάλαιο	Καταθέσεις Μετόχων για Αύξηση Κεφαλαίου	Τακτικό Αποθεματικό	Λοιπά Αποθεματικά	Αποτέλεσμα εις Νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018	**60.000**	**2.671.821**	**0**	**0**	**1.926.589**	**4.658.410**
Αντιστροφή αναβαλλόμενης φορολογίας	0	0	0	0	855.755	855.755
Κέρδη/(Ζημίες) περιόδου μετά από Φόρους	0	0	0	0	1.160.035	1.160.035
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	0	0	13.890	0	-13.890	0
Μεταφορά στις υποχρεώσεις	0	-1.367.665	0	0	0	-1.367.665
Καταβολές από τους μετόχους	0	1.300.000	0	0	0	1.300.000
Επιστροφή στους μετόχους λόγω μη αύξησης κεφαλαίου	0	-1.304.155	0	0	0	-1.304.155
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	**60.000**	**1.300.000**	**13.890**	**0**	**3.928.490**	**5.302.379**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.4 Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ		01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη (Ζημιές) προ φόρων		1.192.003	-119.210
Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		12.732	143.042
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων		158	1.797
Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		-882.240	0
Έσοδα από προβλέψεις		-8.226	0
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		6.504	0
Έσοδα από τόκους		0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα		975	10.716
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		86.185	45.389
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		-734.757	97.173
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		-326.667	178.907
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		-975	-10.716
Καταβληθείς φόρος		-10.144	0
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		**-337.785**	**168.191**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες			
Επενδύσεις σε ακίνητα		0	0
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα		0	0
Προκαταβολές για έξοδα σχετιζόμενα με μελλοντική απόκτηση ακινήτων		0	0
Αγορές ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων		-11.214	-43.319
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων		267.362	0
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδύσεων σε ακίνητα		0	0
Τόκοι εισπραχθέντες		0	0
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		**256.148**	**-43.319**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		1.300.000	304.890
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου		-1.304.155	-42.345
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		0	0
Εκροές για αγορά ιδίων μετοχών		0	0
Εξοφλήσεις δανείων		0	-286.092
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		**-4.155**	**-23.547**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		**-85.792**	**101.325**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		**135.818**	**34.493**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		**50.026**	**135.818**

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που αναφέρονται στις σελίδες από 17 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Γ.5 Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες

Η CITYSTOP ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε. ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2008 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 0080078901000. Η Εταιρεία εδρεύει στην Ελλάδα, στο Δήμο Κηφισιάς επί της Παλαιάς οδού Τατοΐου 4. Σκοπός της Εταιρείας είναι η ανάπτυξη, εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων.

Από την 27.2.2018 και για όλο το 2018, η Εταιρεία « ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ » (εφεξής Μητρική της Εταιρείας) η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα κατείχε το 100% των μετοχών της Εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Μητρικής της Εταιρείας.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28 Φεβρουαρίου 2019, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση www.blekedros.com και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των συνημμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία περιγράφονται παρακάτω.

Βάση κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση με ημερομηνία πρώτης εφαρμογής την 1 Ιανουαρίου 2017 και συγκριτικά κονδύλια της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές ροές της με βάση την αρχή της συνεχούς λειτουργίας της επιχείρησης λαμβάνοντας υπόψη τους μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Υπό αυτή την άποψη η Διοίκηση έχει καταλήξει ότι α) η βάση της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι κατάλληλη και β) όλο το ενεργητικό και οι υποχρεώσεις έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, συντάσσει τις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Κατά συνέπεια, εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ» στη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε στις 31.12.2018, οι οποίες είναι οι πρώτες πλήρεις

χρηματοοικονομικές καταστάσεις με βάση τα ΔΠΧΑ. Με βάση τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ», στη σύνταξη των πρώτων χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τα ΔΠΧΑ, μια εταιρεία θα πρέπει να χρησιμοποιήσει τα ΔΠΧΑ που θα είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία κλεισίματος των πρώτων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται καθώς και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μετάβασης. Κατά συνέπεια, όλα τα αναθεωρημένα ή νεοεκδοθέντα Πρότυπα που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 31η Δεκεμβρίου 2018 χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης και των συγκριτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017. Το ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των ΔΠΧΑ» παρέχει τη δυνατότητα ειδικά κατά τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ να εφαρμοσθούν ορισμένες εξαιρέσεις από τις γενικές διατάξεις τους που απαιτούν αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΑ. Δεν εφαρμόσθηκαν από την Εταιρεία εναλλακτικοί χειρισμοί ή εξαιρέσεις κατά τη διαδικασία μετάβασης. Η επιβολή ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων, έχει δημιουργήσει μια αβέβαιη οικονομική κατάσταση, η οποία μπορεί να επηρεάσει τη δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας. Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων αβεβαιοτήτων οι δραστηριότητες της Εταιρείας συνεχίζονται κανονικά. Ωστόσο, η Διοίκηση δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρείας. Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις κρίθηκε ότι δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Αλλαγές λογιστικών πολιτικών

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

ΔΛΠ / ΔΠΧΑ	Ημερομηνία εφαρμογής
ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»	1 Ιανουαρίου 2018
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016), (ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»)	1 Ιανουαρίου 2018
ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων»	1 Ιανουαρίου 2018
ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»	1 Ιανουαρίου 2018

Οι παραπάνω τροποποιήσεις δεν επηρέασαν σημαντικά την προετοιμασία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2018.

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την	Έγκριση από την Ε.Ε.
ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων», ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες», ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος», ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»)	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση σχεδίου καθορισμένων παροχών, Περικοπή ή Διακανονισμός»	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
Τροποποιήσεις αναφορών στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων (έκδοση 29 Μαρτίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (έκδοση 22 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και το ΔΛΠ 8: Ορισμός Σημαντικότητας (έκδοση 31 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι

Από τις τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους δεν αναμένεται να υπάρχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Όπως προαναφέρεται η Εταιρεία συνέταξε τις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις και εφάρμοσε για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ για την χρήση 2018, ήτοι από 01.01.2018, οι οποίες είναι οι πρώτες πλήρεις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τα ΔΠΧΑ.

Με βάση τα προβλεπόμενα από το ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ» μια εταιρεία πρέπει να χρησιμοποιήσει τα ΔΠΧΑ που είναι σε ισχύ κατά την ημερομηνία κλεισίματος των πρώτων Οικονομικών Καταστάσεων για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται καθώς και για τις Οικονομικές Καταστάσεις μετάβασης.

Επίσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ» οι ανωτέρω εταιρείες υποχρεούνται να συντάσσουν συγκριτικές Οικονομικές Καταστάσεις τουλάχιστον μίας χρήσης.

Προκειμένου να προκύψουν οι συγκριτικές Χρηματοοικονομικές Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2017 συντάχθηκαν Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (μετάβασης) με ημερομηνία 01.01.2017. Στο τέλος της παρούσας παραγράφου παρατίθενται συνοπτικοί πίνακες με τίτλο «Πίνακας μεταβολής ιδίων κεφαλαίων και αποτελεσμάτων μεταξύ ΔΠΧΑ και Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων», «Συμφωνία των Ιδίων Κεφαλαίων την 01.01.2017» και «Συμφωνία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων χρήσης 2017 (01.01.2017-31.12.2017)».

Με βάση τα προαναφερόμενα, η Εταιρεία από τη χρήση 2018 και εφεξής εφαρμόζει όλα τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ΔΛΠ), τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις ερμηνείες τους τα οποία έχουν εφαρμογή στις εργασίες της. Οι σχετικές λογιστικές αρχές, περίληψη των οποίων παρουσιάζεται παρακάτω, έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια σε όλες τις παρουσιαζόμενες περιόδους, εκτός από τις περιπτώσεις που αναφέρεται διαφορετικά.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νέο-εκδοθέντα πρότυπα και διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και είναι σε ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2018 ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά ήταν εφαρμόσιμα.

Πίνακας μεταβολής ιδίων κεφαλαίων και αποτελεσμάτων μεταξύ ΔΠΧΑ και Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

Ποσά σε Ευρώ	Ίδια Κεφάλαια 31/12/2016	Απευθείας μεταβολές σε Ίδια Κεφάλαια 2017	Αποτελέσματα μετά από φόρους 2017	Ίδια Κεφάλαια 31/12/2017
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων σύμφωνα με ΕΛΠ	**2.406.413**	**267.069**	**-110.197**	**2.563.285**
Αρχική αναγνώριση ενσώματων στοιχείων στην εύλογη αξία	2.966.719	0	0	2.966.719
Λοιπές τακτοποιήσεις σε πάγια (προσαρμογή αποσβέσεων χρήσης)	0	0	- 15.840	- 15.840
Λοιπές τακτοποιήσεις (Εγγραφή Φόρου εισοδήματος)	4.524	- 4.524	0	0
Αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου	- 860.349	0	4.594	- 855.7550
Σύνολο προσαρμογών ΔΠΧΑ	**2.110.895**	**- 4.524**	**- 11.246**	**2.095.124**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων σύμφωνα με ΔΠΧΑ	**4.517.308**	**262.545**	**- 121.443**	**4.658.410**

Συμφωνία των Ιδίων Κεφαλαίων την 01.01.2017 (ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΑ)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	ΕΛΠ 01.01.2017	Επίδραση μετάβασης στα ΔΠΧΑ	ΔΠΧΑ 01.01.2017
Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	**1**	2.695.609	3.003.469	5.699.078
Επενδύσεις σε ακίνητα		0	0	0
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	**2**	43.684	-36.750	5.869
Λοιπά άυλα	**3**	1.065	-1.065	0
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	**4**	0	1.065	1.065
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		**2.739.293**	**2.966.719**	**5.706.012**
Κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού				
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις		95.392	0	95.392
Λοιπές απαιτήσεις		101.142	0	101.142
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		34.493	0	34.493
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		**231.028**	**0**	**231.028**
Σύνολο ενεργητικού		**2.970.320**	**2.966.719**	**5.937.040**
Ίδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο		60.000	0	60.000
Ποσό προορισμένα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		2.409.276	0	2.409.276
Αποτελέσματα εις νέο	**5**	-62.863	2.110.895	2.048.032
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**2.406.413**	**2.110.895**	**4.517.308**
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός		286.092	0	286.092
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	**6**	0	860.349	860.349
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	**7**	123.685	-7.061	116.624
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**409.777**	**853.287**	**1.263.064**
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		38.255	0	38.255
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	**8**	24.862	-4.524	20.338
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**9**	91.012	7.061	98.074
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**154.130**	**2.537**	**156.667**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**2.970.320**	**2.966.719**	**5.937.040**

Επεξηγηματικές σημειώσεις

(1)(2) Η προσαρμογή αφορά κατά ποσό € 36.750 σε ανακατάταξη των εξόδων αγοράς ακινήτων από την κατηγορία «Άυλα περιουσιακά στοιχεία» στην κατηγορία «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» και κατά ποσό € 2.966.719

σε αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων λόγω αλλαγής της μεθόδου αποτίμησης των ακινήτων. Τα ακίνητα αποτιμώνται με τη μέθοδο των αναπροσαρμοσμένων αξιών αντί με τη μέθοδο του κόστους και απεικονίζονται στις εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία της αναπροσαρμογής μείον τις μεταγενέστερες σωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης.

(3)(4) Η προσαρμογή ποσού € 1.065 αφορά σε ανακατάταξη των δοσμένων εγγυήσεων από την κατηγορία «Λοιπά άυλα» στην κατηγορία «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις».

(5) Οι προσαρμογές που οδήγησαν στην αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέο έχουν ως εξής:

Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	2.966.719
Αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου	-860.349
Τακτοποίηση Φόρου εισοδήματος χρήσης 2016	4.524
Σύνολο προσαρμογών	**2.110.895**

(6) Η αναπροσαρμογή της αξίας των ακινήτων κατά ποσό € 2.966.719 οδήγησε σε αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση ποσού € 860.349.

(7)(9) Η προσαρμογή ποσού € 7.061 αφορά σε μεταφορά του μέρους της επιχορήγησης που σχετίζεται με την αγορά ενσώματων παγίων από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στις βραχυπρόθεσμες.

(8) Η προσαρμογή ποσού € 4.524 αφορά τακτοποίηση λογιστικής εγγραφής φόρου εισοδήματος χρήσης 2016.

Συμφωνία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων χρήσης 2017 (01.01.2017-31.12.2017)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ	01.01.2017 – 31.12.2017 ΕΛΠ	Διαφορές προσαρμογής	01.01.2017 – 31.12.2017 ΔΠΧΑ
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		1.087.286	0	1.087.286
Μικτό κέρδος		**1.087.286**	**0**	**1.087.286**
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία		0	0	0
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		-36.942	0	-36.942
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		-305.199	0	-305.199
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		-700.605	0	-700.605
Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων		0	0	0
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	**1**	-135.826	-9.013	-144.839
Λοιπά έσοδα		36.699	0	36.699
Λοιπά έξοδα		-44.893	0	-44.893
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		**-99.480**	**-9.013**	**-108.493**
Έσοδα από τόκους		0	0	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-10.716	0	-10.716
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		**-110.197**	**-9.013**	**-119.210**
Φόρος εισοδήματος	**2**	0	-2.234	-2.234
Κέρδη μετά από φόρους		**-110.197**	**-11.246**	**-121.443**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα		**-110.197**	**-11.246**	**-121.443**

Επεξηγηματικές σημειώσεις

(1) Η προσαρμογή αφορά σε αύξηση των αποσβέσεων χρήσης λόγω της αναπροσαρμογής της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων.

(2) Η προαναφερόμενη προσαρμογή οδήγησε στην αναγνώριση του σχετικού αναβαλλόμενου φόρου.

Λογιστικές Αρχές

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία έχει διατηρήσει την κερδοφορία της από τα προηγούμενα έτη, διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα και εισοδήματα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεών της αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της, και έχει συνάψει μακροχρόνιες μισθώσεις οι οποίες δεν δύνανται να ακυρωθούν

πριν το έτος 2030 εξασφαλίζοντας έτσι σταθερά εισοδήματα και ετήσιες χρηματορροές.

Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν μεταφορικά μέσα και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίηση τους. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων ανά κατηγορία, έχει ως εξής:

Μεταφορικά μέσα	6-10 έτη
Λοιπός εξοπλισμός	3-10 έτη

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό

στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η Εταιρεία σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κτίρια τα οποία η εταιρεία αξιοποιεί μέσω εκμίσθωσης αυτών.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν οι πληροφορίες αυτές δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή των Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee) για κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Σε αντίθετη περίπτωση καταχωρούνται στο κόστος κτήσης και παραμένουν στο κόστος κτήσης (μείον τυχόν ζημιά απομείωσης) μέχρι που (α) η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία η (β) η κατασκευή έχει ολοκληρωθεί.

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

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσης και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επενδύσεις σε ακίνητα. Άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες 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.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις επενδύσεις σε ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

(α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα

αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιώδεις λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτελούνται από λογισμικά προγράμματα. Οι άδειες λογισμικού αναγνωρίζονται στο κόστος κτήσης και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον

συσσωρευμένες αποσβέσεις, μείον οποιαδήποτε συσσωρευμένη ζημία απομείωσης. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών, η οποία είναι 5 έτη. Δαπάνες που σχετίζονται με τη συντήρηση λογισμικών προγραμμάτων αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας των οποίων η αρχική διάρκεια δεν είναι μεγαλύτερη των 90 ημερών. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Διανομή Μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους αναγνωρίζεται ως υποχρέωση την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Εγγυήσεις

Η Εταιρεία λαμβάνει προκαταβολές από τους μισθωτές ως εγγύηση στα πλαίσια των λειτουργικών μισθώσεων. Οι συγκεκριμένες εγγυήσεις αποτελούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις με βάση το ΔΠΧΑ 9 και αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Οι εγγυήσεις καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς η Εταιρεία έχει υποχρέωση για την τακτοποίηση της υποχρέωσης πέραν των 12 μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού.

Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Περαιτέρω, με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της, για τους οποίους τα μερίσματα που λαμβάνουν, δεν φορολογούνται. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

Αναβαλλόμενος φόρος ορίζεται ο φόρος ο οποίος αναμένεται να είναι πληρωτέος ή ανακτήσιμος για προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε επίπεδο Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των αντίστοιχων φορολογικών βάσεων που έχουν χρησιμοποιηθεί στον υπολογισμό του φορολογητέου κέρδους ή ζημίας και λογίζεται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υπολογισμού με βάση την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Ωστόσο, τα παραπάνω στοιχεία ενεργητικού και παθητικού δεν αναγνωρίζονται σε περίπτωση που η προσωρινή διαφορά προκύπτει από την αρχική αναγνώριση λοιπών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε περίπτωση που κατά τη συναλλαγή δεν επηρεάζεται το φορολογητέο ή το λογιστικό κέρδος / ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος καθορίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές (και νόμους) που είχαν τεθεί σε ισχύ ή είχαν ουσιωδώς τεθεί σε ισχύ μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης και αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις θα καταστούν απαιτητές και οι υποχρεώσεις πληρωτέες.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο βαθμό όπου είναι πιθανό ότι θα υπάρχουν διαθέσιμα φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έτσι ώστε οι ως άνω προσωρινές διαφορές να αξιοποιηθούν.

Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους όταν αναμένεται με βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η Εταιρεία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.

Κρατικές επιχορηγήσεις που αφορούν έξοδα, αναβάλλονται και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα έτσι ώστε να αντιστοιχίζονται με τα έξοδα που προορίζονται να αποζημιώσουν.

Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται με την αγορά ενσώματων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενες κρατικές επιχορηγήσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την σταθερή μέθοδο, κατά την διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής των σχετικών περιουσιακών στοιχείων.

Προβλέψεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει με παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικές επιπτώσεις για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

Αναγνώριση εσόδων

Τα συνήθη έσοδα της Εταιρείας προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με την σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος των κινήτρων αναγνωρίζεται με την ίδια μέθοδο κατά την διάρκεια της μίσθωσης, μειωτικά των εσόδων της λειτουργικής μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα όπως ενοίκια βάσει κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα, στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία.

Ενδεχόμενα έσοδα από πώληση ακινήτων και λοιπών παγίων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της

πώλησης.

Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνεται ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας, καθώς και οι επιχειρήσεις, στις οποίες οι ως άνω μέτοχοι και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού

περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της περιόδου που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της περιόδου, αφαιρούμενων των μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και κατέχονται ως ίδιες μετοχές.

Ο δείκτης των «προσαρμοσμένων» κερδών ανά μετοχή υπολογίζεται με την ίδια μέθοδο όπως και του δείκτη των βασικών κερδών ανά μετοχή, ωστόσο τα κέρδη και ο αριθμός των μετοχών προσαρμόζονται ανάλογα, προκειμένου να απεικονίσουν την ενδεχόμενη μείωση των κερδών ανά μετοχή που θα μπορούσε να επιφέρει η μετατροπή τυχόν μετατρέψιμων ομολογιών ή η άσκηση δικαιωμάτων προαίρεσης αγοράς μετοχών ή άλλων συναφών συμβολαίων, σε κοινές μετοχές.

Ανακατατάξεις κονδυλίων

Για σκοπούς συγκρισιμότητας με τα αντίστοιχα μεγέθη του 2018, κρίθηκαν απαραίτητες αναταξινομήσεις κονδυλίων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 2017, οι οποίες έχουν συνταχθεί κατά τα ΕΛΠ. Οι αναταξινομήσεις αυτές προέκυψαν λόγω αλλαγής του αντικειμένου της Εταιρείας κατά το 2018. Συγκεκριμένα, ορισμένα κονδύλια της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και της Κατάστασης Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2017 που περιλαμβάνονται ως συγκριτικά στην παρούσα Έκθεση, διαφέρουν ως προς τον τρόπο παρουσίασης από αυτά που συμπεριλαμβάνονται στις δημοσιευμένες κατά ΕΛΠ Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2017.

Αναλυτικότερα, έχουν γίνει οι ακόλουθες αναταξινομήσεις κονδυλίων στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2017:

1. Η Εταιρεία προέβη την 31/12/2018 σε αναταξινόμηση των ακινήτων ποσού € 2.343.774 και άυλων στοιχείων ποσού € 20.036 που είχαν δημοσιευθεί στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της περιόδου που έληξε την 31.12.2017 κατά ΕΛΠ, από την κατηγορία «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία» στην κατηγορία «Επενδύσεις σε ακίνητα». Ως αποτέλεσμα, υπήρξε συνολική αύξηση στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» κατά € 2.363.810 με ισόποση μείωση του κονδυλίου «Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία».

2. Η Εταιρεία προέβη την 31/12/2018 σε αναταξινόμηση των προπληρωμένων εξόδων ποσού € 580, όπως είχαν δημοσιευθεί στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της περιόδου που έληξε την 31.12.2017, από την κατηγορία «Προπληρωμένα έξοδα» στην κατηγορία «Λοιπές απαιτήσεις».

3. Η Εταιρεία προέβη την 31/12/2018 σε αναταξινόμηση των κρατικών επιχορηγήσεων ποσού € 108.398, όπως είχαν δημοσιευθεί στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της περιόδου που έληξε την 31.12.2017,

από την κατηγορία «Κρατικές επιχορηγήσεις» κατά ποσό € 101.337 στην κατηγορία «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» και κατά ποσό € 7.061 στην κατηγορία «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις».

4. Η Εταιρεία προέβη την 31/12/2018 σε αναταξινόμηση των λοιπών φόρων και τελών ποσού € 2.114, όπως είχαν δημοσιευθεί στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της περιόδου που έληξε την 31.12.2017, από την κατηγορία «Λοιποί φόροι και τέλη» κατά ποσό € 1.053 στην κατηγορία «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις».

5. Η Εταιρεία προέβη την 31/12/2018 σε αναταξινόμηση των υποχρεώσεων προς ασφαλιστικά ταμεία ποσού € 16.414 και των εσόδων επόμενων χρήσεων ποσού € 2.872, όπως είχαν δημοσιευθεί στην ετήσια χρηματοοικονομική έκθεση της περιόδου που έληξε την 31.12.2017, από την κατηγορία «Οργανισμοί Κοινωνικής Ασφάλισης» κατά ποσό € 16.414 και από την κατηγορία «Έσοδα Επόμενων Χρήσεων» κατά ποσό € 2.872 στην κατηγορία «Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις».

6. Για λόγους ορθότερης απεικόνισης των εξόδων λειτουργίας της Εταιρείας, όπως αυτά απεικονίζονται στην Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων ακολουθήθηκε νέα δομή που περιλαμβάνει τις ακόλουθες κατηγορίες:

i. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα
ii. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού
iii. Λοιπά λειτουργικά έξοδα
iv. Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων
v. Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων
vi. Λοιπά έσοδα
vii. Λοιπά έξοδα

Για λόγους σύγκρισης, τα κονδύλια «κόστος πωληθέντων», «λοιπά συνήθη έξοδα», «έξοδα διάθεσης», «έξοδα διοίκησης», «Λοιπά έξοδα και ζημιές» και «Λοιπά έσοδα και κέρδη», όπως αποτυπώνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2017, αναταξινομήθηκαν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις 2018 για το 2017 στις ως άνω κατηγορίες i ως και vii. Ο τρόπος αυτός απεικόνισης είναι πλέον πιο αναλυτικός και σαφής. Η μεταβολή του κονδυλίου «Κέρδη (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων» κατά ποσό 9.013 οφείλεται σε αύξηση των αποσβέσεων χρήσης λόγω της αναπροσαρμογής της αξίας των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ. Το σύνολο των προσαρμογών που πραγματοποιήθηκαν κατά την Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς αναλύεται παραπάνω.

3. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίσθηκαν στις

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας των επενδύσεων της Εταιρείας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια συναφή αγορά βάσει εκτιμήσεων που διενεργεί η Εταιρεία. Οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

i. Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
ii. Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
iii. Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών. Αναφορικά με το σημείο αυτό, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις

συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

Σημαντικοί Κίνδυνοι

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα διαθέσιμα προς πώληση ή χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων. Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων της και της μείωσης των μισθωμάτων. Η αρνητική μεταβολή τόσο στην εύλογη αξία των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της όσο και των μισθωμάτων επηρεάζουν άμεσα την χρηματοοικονομική θέση της και πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία του ενεργητικού της και την κερδοφορία της. Αναφορικά δε με το επίπεδο των τιμών των μισθωμάτων, η Εταιρεία ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο αυτό μέσω των μακροπρόθεσμων λειτουργικών μισθώσεων με μισθωτές υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας. Επιπλέον, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων του ακινήτου συνδέονται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ) ενώ σε περίπτωση αρνητικού πληθωρισμού δεν υπάρχει μεταβολή στα μισθώματα.

Πιστωτικός κίνδυνος (Επισφάλειες από μισθωτές)

Η Εταιρεία, πέρα από τα ταμειακά διαθέσιμά της τα οποία είναι κατατεθειμένα σε τράπεζες στο εσωτερικό, δεν διαθέτει άλλα στοιχεία του ενεργητικού που να είναι υποκείμενα σε πιστωτικό κίνδυνο, καθώς την 31.12.2018 όλες οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας είχαν εισπραχθεί. Η Εταιρεία δεν αναμένει ζημιές που να αφορούν στα ταμειακά της διαθέσιμα. Όσον αφορά το πιστωτικό κίνδυνο σχετικά με τα μισθώματα της Εταιρείας, η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητά της σε μεγάλη ξενοδοχειακή εταιρεία και θεωρεί ότι ο πιστωτικός κίνδυνος που αφορά στην είσπραξη των μισθωμάτων αυτών δεν είναι σημαντικός.

Κίνδυνος πληθωρισμού

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη, καθώς σε όλες τις μισθωτικές συμβάσεις προβλέπονται ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, ενώ παράλληλα προβλέπεται ότι σε περίπτωση αρνητικής μεταβολής τα μισθώματα να μην μεταβάλλονται.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαθέτει επαρκή διαθέσιμα για την κάλυψη των ούτως ή άλλως χαμηλών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της. Επιπλέον, η Εταιρεία εκτιμά ότι τα μισθώματα που λαμβάνει από την μίσθωση των

ακινήτων της θα είναι επαρκή για την κάλυψη των λειτουργικών εξόδων και βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών της.

Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η Εταιρεία έχει ταμειακές εισροές από τη μίσθωση των ακινήτων της, οι οποίες είναι επαρκείς για να καλύψουν τις αντίστοιχες εκροές και δεν διαθέτει δανεισμό ο οποίος να την εκθέσει σε κίνδυνο ταμειακών ροών.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει την σημαντικότητα μιας ισορροπημένης οικονομικής ανάπτυξης σε αρμονία με το περιβάλλον για τον λόγο αυτό υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές ώστε να εξασφαλίζει ότι οι δραστηριότητες που αναλαμβάνει με την ιδιότητα του ιδιοκτήτη και του διαχειριστή ακινήτων θα ελαχιστοποιούν τις αρνητικές επιπτώσεις για το περιβάλλον. Σκοπός της Εταιρείας είναι να εξασφαλίζει ότι οι πολιτικές της προωθούν ενεργά την προστασία του περιβάλλοντος. Η Εταιρεία έχει θέσει τους ακόλουθους περιβαλλοντικούς στόχους:

- Διαρκής αναβάθμιση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, με στόχο την βελτίωση των ενεργειακών και περιβαλλοντικών επιδόσεών τους.
- Επιλογή προμηθευτών και συνεργατών που ακολουθούν φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία κατά την χρήση 2018 δεν απασχόλησε προσωπικό. Εφόσον κριθεί μελλοντικά απαραίτητη η πρόσληψη προσωπικού, αυτό θα επιλεγεί με βάση την αρχή των ίσων ευκαιριών. Μελλοντικοί υποψήφιοι θα κριθούν αποκλειστικά με γνώμονα τις ικανότητές τους και την εμπειρία τους, ανεξάρτητα από το φύλο, την ηλικία ή άλλα χαρακτηριστικά.

Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 23 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018.

4. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και οι μεταβολές αυτών για το 2017 και το 2018 παρουσιάζονται στον επόμενο πίνακα. Η Εταιρεία κατά το 2018 προχώρησε σε αλλαγή του σκοπού της από ξενοδοχειακή σε κτηματική και για τον λόγο αυτό τα ακίνητά της μεταφέρθηκαν στον λογαριασμό «Επενδύσεις σε Ακίνητα».

	Οικόπεδα και Κτήρια	**Μεταφορικά μέσα**	**Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός**	**Σύνολο ενσώματων παγίων**
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**5.410.000**	**24.500**	**601.069**	**6.035.569**
Προσθήκες	6.827	11.278	25.214	43.319
Εκτίμηση ακινήτων	-6.827	0	0	-6.827
Πωλήσεις	0	0	0	0
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	0	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**5.410.000**	**35.778**	**626.283**	**6.072.060**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**0**	**2.393**	**334.097**	**336.491**
Αποσβέσεις χρήσεως	95.310	4.022	43.709	143.042
Πωλήσεις/μειώσεις				
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**95.310**	**6.416**	**377.806**	**479.532**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	**5.314.690**	**29.362**	**248.477**	**5.592.528**
Αξία κτήσης				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**5.410.000**	**35.778**	**626.283**	**6.072.060**
Προσθήκες	0	9.700	1.514	11.214
Πωλήσεις	0	-35.778	-627.797	-663.574
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	-5.410.000	0	0	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**	**9.700**	**0**	**5.419.700**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**95.310**	**6.416**	**377.806**	**479.532**
Αποσβέσεις χρήσεως	0	3.360	9.372	12.732
Πωλήσεις/μειώσεις	-95.310	-9.776	-387.178	-396.954
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**	**0**	**0**	**95.310**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**	**9.700**	**0**	**9.700**

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η Εταιρεία κατά το 2018 προχώρησε σε αλλαγή του σκοπού της από ξενοδοχειακή σε κτηματική και ως αποτέλεσμα τα ακίνητά της μεταφέρθηκαν από τον λογαριασμό «Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία» στον λογαριασμό «Επενδύσεις σε Ακίνητα».

	Γήπεδα-Οικόπεδα	**Κτίρια**	**Σύνολο επενδυτικών ακινήτων**
Υπόλοιπο 01.01.2017	**0**	**0**	**0**
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	0	0	**0**
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	**0**
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	**0**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	**0**
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	**0**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	0	0	**0**
Υπόλοιπο 31.12.2017	**0**	**0**	**0**
Υπόλοιπο 01.01.2018	**0**	**0**	**0**
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	1.352.500	3.962.190	**5.314.690**
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0	0	**0**
Αποκτήσεις θυγατρικών μέσω επιχειρηματικών συνενώσεων	0	0	**0**
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	0	0	**0**
Πωλήσεις/Μειώσεις επενδύσεων σε ακίνητα	0	-16.930	**-16.930**
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	192.500	689.740	**882.240**
Υπόλοιπο 31.12.2018	**1.545.000**	**4.635.000**	**6.180.000**

Λόγω την εφαρμογή των IFRS για 1η φορά κατά το 2018 και κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων από τον Ορκωτό Εκτιμητή την 31.12.2018, προέκυψε αναπροσαρμογή (αύξηση) της αξίας των ακινήτων κατά το ποσό που αναφέρεται ανωτέρω (882.240€). Η αύξηση αυτή εμφανίζεται ως κέρδος στην κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων.

Σύμφωνα με το IFRS 13 το σύνολο των επενδύσεων σε Ακίνητα εντάσσεται στο επίπεδο 3 για τις διαδικασίες μέτρησης της Εύλογης Αξίας. Για την εξαγωγή της Εύλογης αξίας των άνω Περιουσιακών στοιχείων χρησιμοποιούνται μη παρατηρήσιμα στοιχεία, λόγω της φύσης τους, της αγοράς και της δυσκολίας ρευστοποίησης τους. Τα μη παρατηρήσιμα στοιχεία αφορούν τις βέλτιστες πληροφορίες οι οποίες δύναται να είναι εταιρικά διαθέσιμες, καθώς και δεδομένα λοιπών συμμετεχόντων στην αγορά. Για το χαρτοφυλάκιο της εταιρείας χρησιμοποιήθηκαν δυο ή τρεις από τις μεθόδους: Μέθοδος Εισοδήματος/Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (DCF), Μέθοδος Εκτίμησης Κερδών και Υπολειμματική Μέθοδος.

6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η μεταβολή των άυλων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας για το 2017 και το 2018 παρουσιάζεται στον επόμενο πίνακα.

	Λογισμικά προγράμματα
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**24.463**
Προσθήκες	0
Μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**24.463**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	**18.594**
Αποσβέσεις χρήσεως	1.797
Πωλήσεις/μειώσεις	0
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	**20.391**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2017	**4.072**
Αξία κτήσης	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**24.463**
Προσθήκες	0
Μειώσεις	-24.463
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	**20.391**
Αποσβέσεις χρήσεως	158
Πωλήσεις/μειώσεις	-20.549
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**
Αναπόσβεστη αξία 31 Δεκεμβρίου 2018	**0**

Η Εταιρεία εντός του 2018 προχώρησε στην πώληση όλων των άυλων περιουσιακών στοιχείων της (λογισμικό διαχείρισης ξενοδοχειακών κρατήσεων και πρόγραμμα λογιστικής) καθώς κρίθηκε ότι αυτά δεν εξυπηρετούσαν πλέον τον σκοπό της.

7. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

	31.12.2018	**31.12.2017**
Εμπορικές απαιτήσεις	65.415	64.235
Προκαταβολές για αγορά παγίων και λοιπές προκαταβολές σε προμηθευτές	76	3.189
Επιταγές εισπρακτέες (μεταχρονολογημένες)	0	1.627
Απαιτήσεις προ Προβλέψεων	**65.491**	**69.051**
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0	0
Σύνολο	**65.491**	**69.051**

Οι εμπορικές απαιτήσεις για το 2018 περιλαμβάνουν κυρίως απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις λόγω πώλησης παγίων (ξενοδοχειακό εξοπλισμό) κατά την μετατροπή της Εταιρείας από Ξενοδοχειακή σε Κτηματική.

Τα αντίστοιχα ποσά για το 2017 αφορούσαν απαιτήσεις από ξενοδοχειακούς πελάτες.

8. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Προκαταβολές σε προμηθευτές	0	3.546
Έξοδα επόμενης χρήσης	256	580
Απαίτηση από Δημόσιο	278	73.087
Λοιπές απαιτήσεις	0	5.285
Σύνολο	**534**	**82.497**

Τα αναφερόμενα ποσά για το 2018 αφορούν προκαταβολή φόρου και προπληρωθέντα έξοδα. Αντίστοιχα για το 2017, απαίτηση από ΦΠΑ και προκαταβολές σε προμηθευτές.

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο στην έδρα	1.024	3.201
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	49.003	132.617
Σύνολο	**50.026**	**135.818**

Τα ποσά αυτά αφορούν τα διαθέσιμα της εταιρείας στο ταμείο της και στους λογαριασμούς όψεως που τηρεί.

10.Μετοχικό κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2017	20.000	60.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2017	20.000	60.000
Υπόλοιπο 01.01.2018	20.000	60.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0	0
Υπόλοιπο 31.12.2018	**20.000**	**60.000**

Κατά τα έτη 2017 και 2018 δεν έγινε μεταβολή στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας.

11.Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Ληφθείσες εγγυήσεις από μισθώσεις	60.000	0
Έσοδα επομένων χρήσεων	94.275	101.337
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	0	8.226
Σύνολο	**154.275**	**109.563**

Στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις:

- Ποσό 60.000€ που έχει ληφθεί ως εγγύηση για την μίσθωση των 2 ακινήτων
- Υπόλοιπο επιχορήγησης αγοράς ενσώματων παγίων το οποίο αποσβένεται σταδιακά
- Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού που είχε η Εταιρεία κατά το 2017

12.Προμηθευτές, λοιπές βραχυπρόθεσμες & φορολογικές υποχρεώσεις

Προμηθευτές

	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές εσωτερικού	5.723	6.105
Σύνολο	**5.723**	**6.105**

Τα αναφερόμενα ποσά αφορούν υποχρεώσεις προς διάφορους προμηθευτές εσωτερικού.

Υποχρεώσεις από φόρους

	31.12.2018	31.12.2017
Φόρος ΑΕΕΑΠ Β' εξαμήνου 2018	21.824	0
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας	2.126	0
Φόροι και τέλη αμοιβών προσωπικού	0	1.823
Λοιποί φόροι και τέλη	1.053	290
Σύνολο	**25.003**	**2.114**

Στις υποχρεώσεις της εταιρείας για το 2018 περιλαμβάνεται:

- ο φόρος ΑΕΕΑΠ ο οποίος καταβάλλεται εντός του Ιανουαρίου 2019.
- ποσό ΦΠΑ περιόδου Δεκεμβρίου 2018 προς καταβολή
- Λοιποί φόροι και τέλη που καταβάλλονται ομοίως στην αρχή του επόμενου έτους

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικά Ταμεία	0	16.414
Έσοδα επόμενης χρήσης	7.061	9.934

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες	10.144	180.000
Πιστωτές διάφοροι	801.165	46.335
Σύνολο	**818.371**	**252.683**

Τα αναφερόμενα ποσά αφορούν:

- Το βραχυπρόθεσμο τμήμα της επιχορήγησης για αγορά ενσώματων παγίων το οποίο βαρύνει τα αποτελέσματα του έτους
- Υποχρεώσεις προς την συνδεδεμένη επιχείρηση ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ
- Υποχρεώσεις προς διάφορους πιστωτές που περιλαμβάνει ποσό € 797.665 που είχαν καταβληθεί από τον προηγούμενο μέτοχο της Εταιρείας έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου και του οποίου η επιστροφή εκκρεμεί
- Για το 2017, υποχρεώσεις προς ασφαλιστικά ταμεία ποσού € 16.414 λόγω του προσωπικού που απασχολούσε η Εταιρεία

13.Κύκλος εργασιών

	01.01.2018-31.12.2018	01.01.2017-31.12.2017
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	340.000	0
Έσοδα ξενοδοχειακής δραστηριότητας	82.242	1.087.286
Σύνολο	**422.242**	**1.087.286**

Η Εταιρεία κατά το διάστημα 01.01.2017 – 15.02.2018 λειτούργησε ως ξενοδοχειακή Εταιρεία εκμεταλλευόμενη τα ακίνητα ιδιοκτησίας της. Από τις 15.02.2018 με την μετατροπή της σε κτηματική, ο κύκλος εργασιών της προέρχεται από την μίσθωση των ακινήτων της.

14.Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Ασφάλιστρα κτιρίων	816	2.383
Επισκευές και συντηρήσεις κτιρίων	1.020	22.170
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	8.042	7.999
Λοιποί Φόροι-Τέλη	1.691	4.390
Σύνολο	**11.570**	**36.942**

15.Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Τακτικές αποδοχές	0	239.076
Λοιπά	0	5.020
Σύνολο	**0**	**305.199**

Η Εταιρεία κατά το 2018 δεν απασχόλησε προσωπικό. Κατά το 2017 το προσωπικό αφορούσε την ξενοδοχειακή δραστηριότητα.

16.Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα & αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Αμοιβές τρίτων	18.674	61.200
Φόροι-Τέλη	6.634	12.840
Διάφορα έξοδα	138.041	626.565
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	12.732	144.839
Σύνολο	**176.081**	**845.444**

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν:

- Αμοιβές τρίτων (δικηγόροι, λοιποί εξωτερικοί συνεργάτες)
- Διάφορους φόρους & τέλη
- Διάφορα έξοδα που σχετίζονται με την ξενοδοχειακή δραστηριότητα (αναλώσιμα, τρόφιμα)
- Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων

17.Λοιπά έσοδα

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Έκτακτα κέρδη	546	0
Έσοδα προηγουμένων χρήσεων	5.667	0
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	8.226	0
Λοιπά	69.706	36.699
Σύνολο	**84.145**	**36.699**

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν πωλήσεις παγίων, έσοδα ξενοδοχειακών υπηρεσιών που παρασχέθηκαν κατά την προηγούμενη χρήση καθώς και έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις (αποζημίωση προσωπικού).

18.Λοιπά έξοδα

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Έξοδα προηγουμένων χρήσεων	1.449	2.553
Έκτακτα και ανόργανα έξοδα	0	42.340
Έκτακτες ζημιές	6.550	0
Σύνολο	**7.999**	**44.893**

Τα ποσά αυτά περιλαμβάνουν έξοδα προηγούμενων χρήσεων και έκτακτες ζημίες από πώληση παγίων.

19.Χρηματοοικονομικά έσοδα/ (έξοδα)

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Διάφορα Τραπεζικά Έξοδα	975	10.716
Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων	**975**	**10.716**

20.Φόρος εισοδήματος

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	31.967	0
Αναβαλλόμενος φόρος	0	2.234
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στα αποτελέσματα	-855.755	0
Σύνολο	**-823.788**	**2.234**

Η Εταιρεία ως 100% θυγατρική ΑΕΕΑΠ του Ν. 2778/1999 φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα. Σύμφωνα με την πρόσφατη τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν. 2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% ανά εξάμηνο, του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Στο πλαίσιο αυτό, ο φόρος της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθε σε € 31.967.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

Την 27 Φεβρουαρίου 2018, η ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, με αποτέλεσμα οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας που υπήρχαν την

ημερομηνία απόκτησης και ανέρχονταν σε € 855.755 να μεταφερθούν στο κονδύλι «Φόρος εισοδήματος» στην Κατάσταση αποτελεσμάτων της τρέχουσας χρήσης.

21.Αναβαλλόμενη φορολογία

Περιγραφή	31.12.2018	31.12.2017
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	0	4.594
Διαγραφή εξόδων εγκατάστασης και λοιπών εξόδων πολυετούς απόσβεσης	0	0
Απομείωση Υπεραξίας	0	0
Απομειώσεις απαιτήσεων & υποχρεώσεων	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στα Ίδια Κεφάλαια	855.755	0
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση / (υποχρέωση)	**855.755**	**4.594**

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φόρων, παρατίθεται ακολούθως:

Περιγραφή	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο στην έναρξη της περιόδου	-855.755	-860.349
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	0	4.594
Ελάφρυνση / (επιβάρυνση) απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0
Μεταφορά Αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στα Ίδια Κεφάλαια	855.755	0
Υπόλοιπο στη λήξη της περιόδου	**0**	**-855.755**

Η Εταιρεία μετά την ημερομηνία εξαγοράς της από την ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ και ως θυγατρική αυτής, φορολογείται με τον ίδιο τρόπο (ποσοστό επί της αξίας χαρτοφυλακίου της) και όχι με συντελεστή επί των καθαρών κερδών της. Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας στο 2018 υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις. Ως εκ τούτου, η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση που σχηματίστηκε κατά την 31.12.2017 αντιστράφηκε μέσα στη χρήση που έληξε 31.12.2018.

22.Κέρδη / (Ζημίες) ανά Μετοχή

Ο δείκτης των βασικών κερδών ανά μετοχή (EPS) υπολογίζεται διαιρώντας το καθαρό κέρδος ή τη ζημία της χρήσεως που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης, όπως παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα.

	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	2.015.790	-121.443
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	20.000	20.000
Βασικά κέρδη / (Ζημίες) ανά μετοχή (ποσά σε €)	**101**	**-6**

23.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια των περιόδων που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, καθώς και τα υπόλοιπα με τις συνδεδεμένες οντότητες στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, παρατίθενται ακολούθως:

	31.12.2018	**31.12.2018**	**01.01.2018 ως 31.12.2018**	
Κατηγορία	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Διανυκτερεύσεις				
COCO-MAT ABEE	250		1.834	
Pumpkin & Bamboo A.E.	240		1.804	
Μισθώματα				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ				2.625
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.			340.000	
Πάγια				
COCO-MAT ABEE				1.514
Pavillem Κτηματική Α.Ε.			201.996	
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.	60.762		52.378	
To And Fro IKE	12.533		10.252	
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT ABEE				281
Zealots of Nature AE				1.052
Λοιπά				
COCO-MAT ABEE				125
Spick & Span AE				2.315
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ		10.144		
Hotel Cluster Τουριστική & Ξενοδοχειακή Α.Ε.				1.100
Μ. Ευμορφίδης		797.665		

Τα αντίστοιχα μεγέθη για το 2017 είχαν ως εξής:

	31.12.2017	**31.12.2017**	**01.01.2017 ως 31.12.2017**	
Κατηγορία	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
Διανυκτερεύσεις				
COCO-MAT ABEE	10.893		57.502	
Spick & Span AE	1.617		1.411	
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ			1.299	
Μισθώματα				
ΜΠΛΕ ΚΕΔΡΟΣ ΑΕΕΑΠ				240.000
Πάγια				
COCO-MAT ABEE				9.571
Τιμολογήσεις προϊόντων/υπηρεσιών				
COCO-MAT ABEE				9.160
Λοιπά				

	31.12.2017	31.12.2017	01.01.2017 ως 31.12.2017	
Κατηγορία	**Απαιτήσεις**	**Υποχρεώσεις**	**Έσοδα**	**Έξοδα**
COCO-MAT ABEE		1.619		7.586
Spick & Span AE		1.680		27.683

24. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Από τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης», σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ.5 του Ν. 2238/1994 και του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει. Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται μετά από έλεγχο που διενεργείται, παράλληλα με τον έλεγχο της οικονομικής διαχείρισης, ως προς την εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων σε φορολογικά αντικείμενα. Φορολογικές παραβάσεις, καθώς και μη απόδοση ή ανακριβής απόδοση φόρων που διαπιστώνονται από τα τηρούμενα βιβλία και στοιχεία, κατά τη διενέργεια του ελέγχου, αναφέρονται αναλυτικά στο πιστοποιητικό αυτό. Αν από το πιστοποιητικό προκύπτουν συγκεκριμένα φορολογικά δεδομένα για την ελεγχθείσα εταιρεία με τα οποία συμφωνεί και η αρμόδια ελεγκτική φορολογική αρχή, το εν λόγω πιστοποιητικό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα των εκθέσεων ελέγχου της ως άνω αρχής.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2013 έως και 2018, επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις της για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Για τη χρήση 2017, ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», διενεργήθηκε από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.» και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης εκδόθηκε χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2018 ο φορολογικός έλεγχος για την έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», είναι ήδη σε εξέλιξη από την Εταιρεία «BDO ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ Α.Ε.». Η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

25. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα που να αφορούν την περίοδο μετά την 31.12.2018.

Κηφισιά, 28 Φεβρουαρίου 2019

Στυλιανός Αλεξίου	Μαριάνθη Στάμου	Σπυριδόπουλος Δημήτριος
Πρόεδρος Δ.Σ & Διευθύνων Σύμβουλος	Μέλος Δ.Σ.	Λογιστής ΑΡ.Μ.Ο.Ε 0111314 Α' ΤΑΞΗΣ