ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΑΝΔΡΟΥΤΣΟΠΟΥΛΟΥ ΣΟΦΙΑ
Τηλέφωνο: 2103382212
Fax: 2103616464
E-mail: sandrou@acci.gr

Αθήνα,08/10/2019
Αριθ.Πρωτ.:1764464

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΕ».**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **27/09/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ ΑΕ,** το διακριτικό τίτλο ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ και αριθμό ΓΕΜΗ **231501000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1913064 οι εγκεκριμένες από την 09/09/2019 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2018 έως 31/12/2018.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1913065 η από 09/09/2019 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΣΟΛ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**, Α.Φ.Μ. 999632267-Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ, Αρ. ΓΕΜΗ 4985801000, και (Δ/νση : ΦΩΚ ΝΕΓΡΗ 3, ΑΘΗΝΑ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ125 .

Τακτικοί Ελεγκτές:
- ΔΑΛΕΖΙΟΥ ΒΑΣΙΛΙΚΗ του ΙΩΑΝΝΗ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 50481.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:
- ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ του ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 20961.

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

Με Εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της

«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ»

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Κύριοι Μέτοχοι,

Από μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας μας, σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2018. Η χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 είναι η ογδοηκοστή για την εταιρία.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις, όπως και εκείνες τις προηγούμενης χρήσης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Γενική ανασκόπηση εταιρίας

Η Εταιρεία **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε**. δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία εικοσαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους, τα οποία εκμισθώνει σε εγνωσμένης αξίας μισθωτές.

Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Δομή της Εταιρείας

Στην υπό εξέταση χρήση ολοκληρώθηκε η συγχώνευση με απορρόφηση της κατά 100% μοναδικής θυγατρικής εταιρίας «ΚΟΝΤΕΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» από την μητρική εταιρία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.», που καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με την υπ' αρ. Κ.Α.Κ.: 1513567, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69-77 και 78 του κ.ν.2190/1920 και του Ν.2166/1193. Για σκοπούς των Δ.Π.Χ.Π., η παρουσίαση της συγχώνευσης έγινε με τη μέθοδο της συνένωσης δικαιωμάτων (pooling of interests).

Έτσι, τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής, περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της απορροφώσας μητρικής, αναδρομικά, από την έναρξη της πρώτης παρουσιαζόμενης περιόδου, ως η απορρόφηση να ήταν ανέκαθεν σε ισχύ. Συνεπώς τα εταιρικά συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσης (2017), επαναδιατυπώθηκαν ώστε να είναι συγκρίσιμα με αυτά της τρέχουσας περιόδου.

Ως εκ τούτου, η Εταιρία δεν συνέταξε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας κατά την 31.12.2018 πλέον είναι η συνέχεια των ενοποιημένων πριν την απορρόφηση και οι μοναδικές κατά τη λήξη της χρήσεως 2018, στις οποίες περιλαμβάνεται πλέον μόνο η συγγενής εταιρία «MULTIPART Α.Ε.» η οποία ενσωματώνεται με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης.

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. συμμετέχει με ποσοστό 34,50% στην εταιρεία Multipart Α.Ε.. Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρίες εισαγωγής, εμπορίας, και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις έκτασης 14.000 τ.μ. και 7 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :
Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία. Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.
Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.
Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρηθεί επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της εταιρίας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.
Την περίοδο 01.01.2018-31.12.2018 η Εταιρεία παρουσιάζει σημαντικά ζημιογόνα αποτελέσματα ως συνέπεια της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης που έχει πλήξει σε μεγάλο βαθμό την αγορά, αλλά κυρίως λόγω της κατάπτωσης των εγγυήσεων που είχαν δοθεί στην συγγενή εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ και την εγγραφή τους, μέσα στην χρήση, στις υποχρεώσεις της εταιρείας με αντίστοιχη επιβάρυνση των αποτελεσμάτων αυτής. Η ζημία που εμφανίζει η Εταιρεία οφείλεται σε ένα βαθμό και στην απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων λόγω του εξαιρετικού αρνητικού οικονομικού κλίματος στην οποία βρίσκεται η Ελληνική Οικονομία με κύρια χαρακτηριστικά την έλλειψη ρευστότητας, την μείωση στην ιδιωτική κατανάλωση και τη στασιμότητα στις επενδύσεις, αλλά και στην αύξηση των χρεωστικών τόκων λόγω αδυναμίας εξόφλησης των ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων.
Επιπρόσθετα, με την καταγγελία του συνόλου των δανείων της ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕ από τις πιστώτριες τράπεζες και την κατάπτωση των εγγυήσεων της εταιρείας υπέρ της πρώτης, δημιουργήθηκαν επιπλέον υποχρεώσεις της εταιρείας συνολικού ποσού 140 εκατομμυρίων ευρώ ποσό που επιβάρυνε τα οικονομικά αποτελέσματα της εταιρείας και καθιστά ανέφικτη την αποπληρωμή των υποχρεώσεών της έναντι των πιστωτριών Τραπεζών.

Ο βασικός κλάδος όπου δραστηριοποιείται η εταιρία, τα ακίνητα, είναι από αυτούς που έχουν δεχθεί την μεγαλύτερη κάμψη εργασιών και πίεση από την γενικευμένη οικονομική επιβράδυνση.

Κάτω από αυτές τις συνθήκες η ανάπτυξη των εργασιών της εταιρίας, γίνεται ιδιαίτερα δυσχερής με αποτέλεσμα την συρρίκνωση των χρηματοοικονομικών της αποτελεσμάτων.

Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας αυξήθηκε κατά 26,6% γεγονός που αποδίδεται στην ενοποίηση των εσόδων των απορροφούμενων εταιρειών κατά το Q4 αλλά και από την εκμίσθωση χώρου στο κτίριο επί της Λ. Βουλιαγμένης 580 στην Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας.

Ο συντελεστής μικτού περιθωρίου από εκμετάλλευση ακινήτων παρέμεινε σταθερός στα επίπεδα του 82% καταδεικνύοντας σε μεγάλο βαθμό την ανελαστικότητα του κόστους που βρίσκεται σε οριακά επίπεδα τα τελευταία χρόνια της κρίσης.

Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν στο ποσό των ζημιών 140 εκ. € για το 2018 έναντι ζημιών 0,05 εκ. € το 2017. Το εξαιρετικά αρνητικό αυτό αποτέλεσμα οφείλεται στην κατάπτωση των εγγυήσεων που είχαν δοθεί από την εταιρεία στην συγγενή εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.

Επίσης για άλλη μια χρονιά η αρνητική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας επηρέασε αρνητικά το αποτέλεσμα κατά 87 χιλ ευρώ για τη χρήση 2018, έναντι αρνητικής επίδρασης στο αποτέλεσμα κατά 815 χιλ. ευρώ τη χρήση 2017.

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2018, παραθέτουμε κατωτέρω ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση όπου αποτυπώνεται σε γενικές γραμμές η εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης και θέσης της εταιρίας μας:

	2018	**2017**
Δείκτες Αποδοτικότητας		
Καθαρά κέρδη προ φόρων / Πωλήσεις	-6.547,1%	-209,7%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων / Πωλήσεις	-6.604,3%	-223,8%
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	81,9%	81,3%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης		
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	3,2%	3,6%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	96,8%	96,4%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	-81,45%	-43,52%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,59%	2,05%

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται

- Η Έδρα της εταιρίας και μοναδική της εγκατάσταση βρίσκεται στο επί της οδού Πειραιώς 165 μισθωμένο ακίνητο.

- Μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων :

- Στο τέλος του δεύτερου τριμήνου του 2019 και συγκεκριμένα στις 28/6/2019 υπεγράφει Συμφωνία Εξυγίανσης (Άρθρου 99 επ. του Ν.3588/2007, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα) ανάμεσα στην εταιρεία και στους Πιστωτές της, οι οποίοι εκπροσωπούν ποσοστό 90,2% επί του συνόλου των απαιτήσεων της εταιρείας, καθώς και ποσοστό 96,24% επί των εμπράγματως εξασφαλισμένων απαιτήσεων της εταιρείας. Την ίδια μέρα η Συμφωνία Εξυγίανσης κατατέθηκε προς επικύρωση στο αρμόδιο Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών. Στα πλαίσια της συμφωνίας αυτής προβλέπεται ο διακανονισμός των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων της εταιρείας, καθώς και των εξ εγγυήσεως υποχρεώσεων και προβλέπεται σημαντική διαγραφή μέρους αυτών, σε βαθμό που η εταιρεία να καταστεί βιώσιμη.
- Στις 14/5/2019 κοινοποιήθηκε στην εταιρεία Δήλωση Καταγγελίας Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ LEASING ΑΕ και αφορά στο ακίνητο επί της οδού Λ. Συγγρού 111, στη δε από 29/6/2019 Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπεται η ανάκτηση της κατοχής του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε - με όρους που περιγράφονται αναλυτικά - γεγονός που ολοκληρώθηκε.

Στο τέλος της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρχαν μετοχές της εταιρίας που να κατέχονται από την ίδια.

- Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

- Η Εταιρία δεν κάνει χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων (άρθρο 43α παρ. 3ε), επίσης δεν κατέχει εισηγμένους τίτλους και συνάλλαγμα, πλην 83.333 μετοχών της Τράπεζας Πειραιώς οι οποίες περιήλθαν στην Εταιρεία από δεσμευμένη μας κατάθεση που χρησιμοποίησε η Τράπεζα για την ανακεφαλαιοποίησή της το 2015.

ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρίας.

Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) των ακινήτων της Εταιρείας επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις της και τη χρηματοοικονομική της θέση.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της εταιρείας κατά € 292 χιλ για το έτος 2018 και κατά € 259 χιλ για το 2017. Η Εταιρεία, επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα.

Επίσης σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της, αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα

Η εταιρεία δεν δραστηριοποιείται πλέον στον κλάδο αντιπροσώπων και μεταπωλητών αυτοκινήτων, ανταλλακτικών κ.λ.π. Η εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο rea estate και δεν έχει καμία αξιόλογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές.

Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των ελάχιστων αποθεμάτων μεταχειρισμένων αυτοκινήτων που έχουν απομείνει, η εταιρεία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της Εταιρείας κατά € 2.228 χιλ για το 2018 και κατά € 561 χιλ για τη χρήση 2017.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμιακών ροών για την Εταιρεία.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.

Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και καταχωρεί πρόβλεψη απομείωσης υπολογιζόμενη βάσει της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Η Διοίκηση της Εταιρίας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 9. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία κατά την 31.12.2018 αναλύεται ως εξής:

Πελάτες	811.561,69
Καταθέσεις στις τράπεζες & λοιπά ταμειακά ισοδύναμα	82.946,59
Σύνολο	**894.508,28**

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η δραστηριότητα της επιχείρησης, λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.

Παρόλα αυτά στα πλαίσια λειτουργίας των δραστηριοτήτων της εταιρεία μας, στόχος μας είναι η όσο το δυνατό λιγότερη κατανάλωση πόρων. Επίσης, ευαισθητοποιούμαστε στη μείωση της κατανάλωσης της ενέργειας της εταιρείας μας :

- ✓ Ανακύκλωση υλικών και αναλωσίμων. Τα απορρίμματα όπως π.χ. χαρτί, toner και οικιακές μπαταρίες ανακυκλώνονται σε τακτική βάση συμβάλλοντας στη μείωση της άμεσης περιβαλλοντικής μας επίδρασης.
- ✓ Λάμπες τεχνολογίας LED σε όλους τους χώρους της εταιρείας μας μειώνοντας την κατανάλωση ενέργειας.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία Δρομέας Ακινήτων ΑΕ σέβεται τις Διεθνείς Αρχές Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων που συμπεριλαμβάνονται στη Διεθνή Διακήρυξη για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών και ειδικότερα μεταξύ άλλων τις αρχές :

- ✓ της ίσης μεταχείρισης
- ✓ σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων
- ✓ της διαφορετικότητας
- ✓ της παροχής ίσων ευκαιριών προς όλους τους εργαζόμενους της και
- ✓ της αποφυγής χρήσης παιδικής ή καταναγκαστικής εργασίας.

Η Εταιρεία φροντίζει για την διασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών εργασίας και την τήρηση των βασικών κανόνων υγείας και ασφάλειας με στόχο την διατήρηση ενός ασφαλούς περιβάλλοντος εργασίας χωρίς κίνδυνο εργατικού ατυχήματος.

Η διοίκηση της εταιρίας στηρίζεται σε ομάδα έμπειρων και ικανών στελεχών, τα οποία έχουν πλήρη γνώση του αντικειμένου της εταιρίας και των συνθηκών της αγοράς συμβάλλοντας στην εύρυθμη λειτουργία και την περαιτέρω ανάπτυξη της. Με τις παρούσες συνθήκες τα στελέχη της εταιρίας βρίσκονται σε αρμονική συνεργασία τόσο μεταξύ τους όσο και με την διοίκηση της εταιρίας.

Οι σχέσεις των διοικούντων με το εργαζόμενο προσωπικό είναι άριστες και δεν παρουσιάζονται εργασιακά προβλήματα.

Αρχές και αξίες της εταιρίας

Η Δρομέας Ακινήτων ΑΕ έχει στρατηγικά επιλέξει να λειτουργεί με τρόπο υπεύθυνο και να αναλαμβάνει τις ευθύνες για τις όποιες επιπτώσεις έχει η λειτουργία της απέναντι σε όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη στα οποία απευθύνεται και επηρεάζει. Στο πλαίσιο αυτό, υλοποιούνται συστηματικά με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο, μια σειρά από δράσεις, με στόχο:

- Τη λειτουργία της εταιρείας με σεβασμό στο περιβάλλον,
- τους εργαζόμενους,
- τους πελάτες,
- τους προμηθευτές,
- τις τοπικές κοινωνίες,
- και τις κρατικές αρχές

ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Προοπτικές για το 2019

Η ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας για το 2019 αναμένεται να κυμανθεί στα επίπεδα του 2%, οι απαραίτητες για την ελληνική οικονομία μεταρρυθμίσεις έχουν αποκτήσει δυναμική και η δημοσιονομική προσαρμογή έχει ενισχύει την αξιοπιστία της χώρας, μειώνοντας την αβεβαιότητα. Ταυτόχρονα οι αλλαγές στην πολιτική σκηνή της χώρας ενισχύουν την προοπτική περαιτέρω ανάπτυξης που σε συνδυασμό με τη μείωση της φορολογίας, θα οδηγήσουν σε επενδύσεις και γενικότερα θα δημιουργήσουν περιβάλλον ευνοϊκό για την επιχειρηματική δραστηριότητα.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω εξελίξεων και δεδομένου ότι η εταιρεία έχει προχωρήσει σε συμφωνία με τις πιστώτριες Τράπεζες και την υπογραφή της από 28/6/2019 Συμφωνίας Εξυγίανσης η εταιρεία αισιοδοξεί ότι μπορεί το 2019 να είναι μια χρονιά ορόσημο στην συνέχιση της δραστηριότητά της.

Πιο συγκεκριμένα η επόμενη μέρα θα βρει την εταιρεία με δάνεια και επιτόκια που θα μπορούν να εξυπηρετούνται από την δραστηριότητα της ενώ σε ορίζοντα δεκαετίας η αύξηση των αξιών των ακινήτων της (που σήμερα βρίσκονται σε πολύ χαμηλά επίπεδα) σε συνδυασμό με την αποπληρωμή των δανείων θα την καταστήσει οικονομικά υγιή και βιώσιμη.

Η εταιρία εκτιμά ότι η αξία της ακίνητης περιουσίας της θα αυξηθεί σταδιακά σε βάθος χρόνου, με αποτέλεσμα την βελτίωση της οικονομικής της εικόνας. Επιπρόσθετα η αύξηση των υφιστάμενων μισθώσεων θα βελτιώσει την ταμειακή ρευστότητα της εταιρίας. Τα πιο πάνω μας κάνουν αισιόδοξους για τη συνολική αναχρηματοδότηση των υποχρεώσεων της εταιρίας και την βιωσιμότητά της. Το δυσμενές κλίμα στην αγορά ακινήτων αναμένεται να διατηρηθεί και κατά τη διάρκεια του 2019. Η εταιρία θα συνεχίσει να διατηρεί αμυντική στάση με σκοπό την διατήρηση των καλών σχέσεων με τους πελάτες και την από κοινού δημιουργία αξίας.

Η εταιρία έχοντας αποκτήσει ένα αξιόλογο όνομα στο χώρο μετά από αρκετά χρόνια επιτυχημένης παρουσίας, πιστεύουμε ότι αντιμετωπίζει τις προκλήσεις του μέλλοντος με αισιοδοξία και σύμφωνα με τις προσδοκίες των πελατών, του προσωπικού και των μετόχων της.

Επίσης στην έκθεσή μας θέλουμε να τονίσουμε τις προσπάθειες που κατέβαλαν οι εργαζόμενοι για την επίτευξη του ανωτέρω αποτελέσματος.

Κατόπιν των ανωτέρω, κύριοι Μέτοχοι, σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις και απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη.

Αθήνα, 2 Σεπτεμβρίου 2019

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος

ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΙ 576564

Βεβαιώνεται ότι η έκθεση αυτή που αποτελείται από 9 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου χρήσεως 2018 που χορήγησα στις 20 Σεπτεμβρίου 2019.

ΒΑΣΙΛΙΚΗ Ι. ΔΑΛΕΖΙΟΥ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 50481

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΧΡΗΣΕΩΣ 2018
ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ – 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας της χρήσης 2018 (από 1η Ιανουαρίου 2018 έως 31η Δεκεμβρίου 2018), σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΑΘΗΝΑ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2019

Π Ε Ρ Ι Ε Χ Ο Μ Ε Ν Α

	Σελίδα
• Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
• Οικονομικές Καταστάσεις της 31.12.2018	5
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	5
Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσεως	6
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων Χρήσεως	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
• Προσάρτημα – Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	10

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή
Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ» 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 γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.1 των οικονομικών καταστάσεων, όπου γίνεται αναφορά στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και ειδικότερα στα σημαντικά ζημιογόνα αποτελέσματα, στη σημαντική αύξηση των ληξιπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων, στην καταγγελία των δανειακών συμβάσεων της συνδεμένης ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε. για τα οποία η Εταιρεία έχει εγγυηθεί καθώς επίσης και στη σχεδιαζόμενη, με την σύμφωνη γνώμη του απαιτούμενου ποσοστού των Πιστωτριών τραπεζών, αίτηση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 106β. Οι παραπάνω συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητα της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.
Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής 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 προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως 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 οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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 των άρθρων 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ & ΑΝΤ/ΠΕΙΕΣ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 20 Σεπτεμβρίου 2019

ΒΑΣΙΛΙΚΗ Ι. ΔΑΛΕΖΙΟΥ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 50481

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Οικονομικές Καταστάσεις Χρήσης 2018 (Κατάσταση οικονομικής θέσης, κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, κατάσταση μεταβολής ιδίων κεφαλαίων και κατάσταση ταμειακών ροών)

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκμβρίου 2018

Περίοδος 1.1 – 31.12.2018

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)	Σημείωση	Ποσά κλειόμενης χρήσης 31.12.2018	Ποσά προηγούμ. χρήσεως 31.12.2017 Αναμορφωμένα Σημ. 2.3
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενσώματα πάγια	5	131.603,34	54.098,67
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6	1.638,00	1.821,70
Επενδύσεις σε ακίνητα	7	29.263.350,26	25.917.731,99
Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις	8	0,00	0,00
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	9	1.685.958,26	1.972.369,25
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	19	11.376.829,95	6.828.766,19
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	10	1.567,60	298.205,44
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	11	108.673,46	92.872,01
		42.569.620,87	35.165.865,25
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	14	0,00	6.376,05
Εμπορικές απαιτήσεις	12	811.561,69	399.593,40
Λοιπές Απαιτήσεις & Προκαταβολές	13	437.961,50	598.014,37
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	15	70.985,84	256.818,43
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16	87.453,71	35.431,37
		1.407.962,74	**1.296.233,62**
Σύνολο ενεργητικού		**43.977.583,61**	**36.462.098,87**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	17	18.712.085,94	17.901.181,44
Αποθεματικά		7.347.159,14	4.810.728,20
Κέρδη (ζημίες) εις νέον		(219.279.632,35)	(50.820.676,60)
Καθαρή Θέση μετόχων Εταιρείας		(193.220.387,27)	(28.108.766,96)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00
Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων		**(193.220.387,27**	**(28.108.766,96))**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	18	0,00	0,00
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους κατά την έξοδο από την υπηρεσία	20	29.523,00	32.076,38
Υποχρεώσεις από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	18	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	21	332.083,30	1.066.301,75
Λοιπές Προβέψεις	22	10.000,00	60.000,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**371.606,30**	**1.158.378,13**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικές υποχρεώσεις	23	1.084.358,29	777.148,73
Εγγυήσεις Υπέρ Αγκιπάν	18	140.761.309,93	0,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	18	10.597.393,53	10.332.854,33
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	18	19.687.731,02	20.186.169,51
Βραχυπρόθεσμο μέρος υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης	18	57.809.579,38	28.153.353,27
Τόκοι πληρωτέοι	18	3.373.422,31	1.844.872,71
Λοιπές υποχρεώσεις	25	3.512.570,12	2.118.089,15
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**236.826.364,58**	**63.412.487,70**
Σύνολο υποχρεώσεων		**237.197.970,88**	**64.570.865,83**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων & Υποχρεώσεων		**43.977.583,61**	**36.462.098,87**

Κατάσταση αποτελεσμάτων & συνολικών εσόδων
(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

	Σημείωση	Ποσά Τρέχουσας χρήσεως 1.1.2018 - 31.12.2018	Ποσά Συγκρίσιμης χρήσεως 1.1.2017 - 31.12.2017 Αναμορφωμένα Σημ. 2.3
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών	26	7.379,03	17.875,81
Κόστος πωλήσεων εμπορευμάτων & υπηρεσιών		(6.376,05)	(23.437,77)
Μικτό κέρδος εμπορευμάτων & υπηρεσιών		**1.002,98**	**(5.561,96)**
Έσοδα εκμετάλλευσης ακινήτων	26	2.195.219,86	1.721.082,07
Κόστος εκμετάλλευσης ακινήτων	28	(391.558,62)	(307.020,10)
Μικτό κέρδος από εκμετάλλευση ακινήτων		**1.803.661,24**	**1.414.061,97**
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	7	(87.394,12)	(815.665,47)
Κέρδη/(ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	7	0,00	0,00
Άλλα έσοδα εκμεταλλεύσεως	29	138.844,56	71.383,71
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	28	(45.719,04)	(49.351,60)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	28	(225.422,41)	(246.268,92)
Καταπτώσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.	18	(140.761.309,93)	0,00
Άλλα έξοδα εκμεταλλεύσεως	29	(662.260,69)	(434.075,76)
Λειτουργικά αποτελέσματα		**(139.838.597,41)**	**(65.478,03)**
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	30	(4.080.113,10)	(3.434.045,28)
Αναλογία κερδών / ζημιών από συγγενή εταιρεία	9	(289.733,08)	(136.199,77)
Αποτέλεσμα προ φόρων		**(144.208.443,59)**	**(3.635.723,08)**
Φόρος εισοδήματος	31	(1.257.631,16)	(255.350,60)
Καθαρές ζημίες μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**(145.466.074,75)**	**(3.891.073,68)**
Διακοπείσες δραστηριότητες			
Καθαρά κέρδη/ ζημίες μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες		**0,00**	**0,00**
Καθαρές ζημίες μετά από φόρους		**(145.466.074,75)**	**(3.891.073,68)**
Κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες μητρικής			
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(145.466.074,75)	(3.891.073,68)
Από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	0,00
		(145.466.074,75)	(3.891.073,68)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές			
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		0,00	0,00
Από διακοπείσες δραστηριότητες		0,00	0,00
		0,00	0,00
Βασικές ζημίες ανά μετοχή μετά από φόρους (σε €)			
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		**(40,74)**	**(1,14)**
Από διακοπείσες δραστηριότητες		**0,00**	**0,00**
		(40,74)	**(1,14)**
Κέρδη/ζημίες εκμεταλλεύσεως προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων		**(140.012.250,59)**	**(50.582,34)**

Κατάσταση συνολικών εσόδων (Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)	**Σημείωση**	**Τρέχουσα περίοδος 1.1.2018-31.12.2018**	**Συγκρίσιμη περίοδος 1.1.2017-31.12.2017 Αναμορφωμένα Σημ. 2.3**
Ζημίες χρήσεως μετά από φόρους		**(145.466.074,75)**	**(3.891.073,68)**
Λοιπά συνολικά έσοδα / ζημίες			
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα			
Αναλογία λοιπών συνολικών εσόδων από συγγενή εταιρεία μετά από φόρους		3.322,09	(10.880,92)
Επαναεπιμετρήσεις προγραμμάτων καθορισμένων παροχών		1.289,59	(3.730,25)
Φόρος εισοδήματος στοιχείων λοιπών συνολικών εσόδων που δεν ανακατατάσσονται		(972,38)	1.081,77
Καθαρές λοιπές συνολικές κέρδη / ζημίες που δεν ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα σε μεταγενέστερες περιόδους		**3.639,30**	**(13.529,40)**
Λοιπές συνολικά κέρδη / ζημίες, μετά από φόρους		**3.639,30**	**(13.529,40)**
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους		**(145.462.435,45)**	**(3.904.603,08)**
Κατανέμονται σε:			
Ιδιοκτήτες μητρικής		(145.462.435,45)	(3.904.603,08)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		0,00	0,00

Κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων
(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 31.12.2016	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(46.916.073,52)**	**0,00**	**(24.204.163,88)**
Ζημία χρήσης 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.891.073,67)	0,00	(3.891.073,67)
Λοιπές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	(13.529,40)	0,00	(13.529,40)
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(3.904.603,07)**	**0,00**	**(3.904.603,07)**
Αναλογία εξόδων αυξήσεως κεφαλαίου από συγγενή εταιρεία	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διανομή κερδών βάση απόφασης της Τ.Γ.Σ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2017 Αναμορφωμένα Σημ. 2.3	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(50.820.676,60)**	**0,00**	**(28.108.766,96)**
Υπόλοιπο την 01.01.2018 πριν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(50.820.676,60)**	**0,00**	**(28.108.766,96)**
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	0,00	0,00	0,00	0,00	(26.180,80)	0,00	(26.180,80)
Υπόλοιπο την 01.01.2018 μετά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	**17.901.181,44**	**191.739,01**	**4.618.979,41**	**9,78**	**(51.576.159,150)**	**0,00**	**(28.134.947,770)**
Ζημία χρήσης 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	(145.466.074,75)	0,00	(145.466.074,75)
Λοιπές συνολιά κέρδη / ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	3.639,30	0,00	3.639,30
Συγκεντρωτικές συνολικές ζημίες χρήσης, μετά από φόρους	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**(145.462.435,45)**	**0,00**	**(145.462.435,45)**
Απορρόφηση επιχείρησεων	810.904,50	152.164,34	1.807.035,14	577.231,46	(22.970.339,50)	0,00	(19.623.004,06)
Διανομή κερδών βάση απόφασης της Τ.Γ.Σ.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο την 31.12.2018	**18.712.085,94**	**343.903,35**	**6.426.014,55**	**577.241,24**	**(219.279.632,35)**	**0,00**	**(193.220.387,27)**

Κατάστασης ταμειακών ροών

Κατάσταση ταμιακών ροών της 31ης Δεκεμβρίου 2018

(Ποσά εκφρασμένα σε ΕΥΡΩ)

Λειτουργικές δραστηριότητες	**Τρέχουσα χρήση 1.1-31.12.2018**	**Συγκρίσιμη χρήση 1.1-31.12.2017 Αναμορφωμένα Σημ. 2.3**
Αποτελέσματα προ φόρων	**(144.208.443,59)**	**(3.635.723,08)**
Πλέον / Μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	12.179,41	14.895,69
Προβλέψεις	14.539,51	122.181,38
Ζημίες – Κέρδη αποτίμησης συγγενούς εταιρείας	289.733,08	136.199,77
Ζημίες – Κέρδη από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	87.394,12	815.665,47
Καταπτώσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.	140.761.309,93	
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	481.952,89	87.103,81
Τόκοι και συναφή χρηματ/μικά αποτελέσματα	3.894.280,51	3.341.544,40
Πλέον / Μείον προσαρμογές για μεταβολές λογ/σμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	6.376,05	11.734,85
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	1.022.676,66	712.101,94
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην Τραπεζών)	(540.896,50)	12.976,49
Μείον:		
Πληρωμές για αποζημίωση προσωπικού	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.254.927,48)	(1.269.661,81)
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**566.174,59**	**349.018,91**
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00
Καθαρή Εισροή ταμειακών διαθεσίμων λόγω συνένωσης /απορρόφησης	30.336,46	0,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(54.556,42)	(2.042,56)
Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	16.000,00	8.110,00
Εισπράξεις από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00
Δάνεια από / προς συνδεδεμένα μέρη	(7.500,00)	35.163,60
Τόκοι εισπραχθέντες	6,20	10.428,99
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(15.713,76)**	**51.660,03**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από εκδοθέντα/ αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(498.438,49)	(500.000,00)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**(498.438,49)**	**(500.000,00)**
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α) + (β) + (γ)	**52.022,34**	**(99.321,06)**
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	**35.431,37**	**134.752,43**
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	**87.453,71**	**35.431,37**

ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ – ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31ης Δεκεμβρίου 2018

1. Γενικές πληροφορίες – δραστηριότητες της εταιρείας

Η **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.** δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία δεκαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους.
Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Η ιστοσελίδα (website) της Εταιρείας είναι: **http://dromeas-real-estate.weebly.com**

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει με ποσοστό 34,50% στην εταιρεία Multipart Α.Ε.. Η Multipart Α.Ε. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρίες εισαγωγής, εμπορίας, και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις έκτασης 14.000 τ.μ. και 7 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

- Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία.
- Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα.

Η ιστοσελίδα (website) της Εταιρείας είναι: **http://www.multipart.gr**

Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρήσει επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της εταιρείας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν, ομόφωνα, από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 2/9/2019

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που ακολουθούνται από την Εταιρεία κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι συνημμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καλύπτουν την περίοδο από 1η Ιανουαρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018. Οι ετήσιες αυτές οικονομικές καταστάσεις είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.), τα οποία έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (I.A.S.B.), καθώς και των διερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) του I.A.S.B. και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.
Δεν υπάρχουν Πρότυπα που να έχουν εφαρμοστεί πριν την ημερομηνία έναρξης εφαρμογής τους.
Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση το ιστορικό κόστος, με εξαίρεση τα επενδυτικά ακίνητα και τα διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, που έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και την αρχή αυτοτέλειας των χρήσεων.
Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί την χρήση αναλυτικών λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσεων για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών. Τα θέματα για τα οποία έχουν γίνει εκτιμήσεις και παραδοχές αναφέρονται κατωτέρω.
Συνέχιση της δραστηριότητας
Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.
Την περίοδο 01.01.2018 - 31.12.2018 η Εταιρεία παρουσιάζει σημαντικά ζημιογόνα αποτελέσματα ως συνέπεια της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης που έχει πλήξει σε μεγάλο βαθμό την αγορά, αλλά κυρίως λόγω της κατάπτωσης των εγγυήσεων που είχαν δοθεί στην συγγενή εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ και την εγγραφή τους, μέσα στην χρήση, στις υποχρεώσεις της εταιρείας με αντίστοιχη επιβάρυνση των αποτελεσμάτων αυτής. Η ζημία που εμφανίζει η Εταιρεία οφείλεται σε ένα βαθμό και στην απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων λόγω του εξαιρετικού αρνητικού οικονομικού κλίματος στην οποία βρίσκεται η Ελληνική Οικονομία με κύρια χαρακτηριστικά την έλλειψη ρευστότητας, την μείωση στην ιδιωτική κατανάλωση και τη στασιμότητα στις επενδύσεις, αλλά και στην αύξηση των χρεωστικών τόκων λόγω αδυναμίας εξόφλησης των ληξιπρόθεσμων υποχρεώσεων.
Επιπρόσθετα, με την καταγγελία του συνόλου των δανείων της ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕ από τις πιστώτριες τράπεζες και την κατάπτωση των εγγυήσεων της εταιρείας υπέρ της πρώτης, δημιουργήθηκαν επιπλέον υποχρεώσεις της εταιρείας συνολικού ποσού 140 εκατομμυρίων ευρώ ποσό που επιβάρυνε τα οικονομικά αποτελέσματα της εταιρείας και καθιστά ανέφικτη την αποπληρωμή των υποχρεώσεών της έναντι των πιστωτριών Τραπεζών.
Η εταιρία έπειτα από μακρά περίοδο διαπραγματεύσεων με τις πιστώτριες τράπεζες για την εξεύρεση κοινά αποδεκτής λύσης για την συνέχιση της δραστηριότητάς της και με την αρωγή της ERNST&YOUNG εκπόνησε business plan για την αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων. Βασικά στοιχεία του πλάνου αυτού – που έχει ορίζοντα δεκαετίας – είναι η μείωση του δανεισμού και κυρίως των εγγυήσεων προς τη συγγενή εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕ σε επίπεδα που να αντιστοιχούν στο κύκλο εργασιών της εταιρείας, ενώ παράλληλα οι μέτοχοι της εταιρείας δεσμεύονται να στηρίξουν το πλάνο αυτό με νέα κεφάλαια.
Πιο συγκεκριμένα η εταιρεία - με την σύμφωνη γνώμη – του απαιτούμενου ποσοστού πιστωτών, θα προχωρήσει σε αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα, υποβάλλοντας αίτηση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 106β.

Κατόπιν συζητήσεων και αρχικών προεγκρίσεων από την απαιτούμενη πλειοψηφία των πιστωτριών Τραπεζών πρόκειται να υπογραφεί σχετικό MoU εντός του Q2/2019, το οποίο θα περιλαμβάνει τους όρους και τα ποσά της αναδιάρθρωσης των δανείων της εταιρείας, καθώς και την τελική διευθέτηση των εγγυήσεων προς τη συγγενή εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕ.
Η όλη διαδικασία, θα ολοκληρωθεί στο δεύτερο εξάμηνο του 2019 ενώ την ίδια περίοδο θα πραγματοποιηθεί και η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας.
Παράλληλα προκειμένου να υπάρξει μεγαλύτερη ευελιξία στο εταιρικό σχήμα ολοκληρώθηκε μέσα στο 2018 η διαδικασία συγχώνευσης της εταιρείας με τις ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΕ, ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΕ και ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ.
Η επόμενη μέρα θα βρει την εταιρεία με δάνεια και επιτόκια που θα μπορούν να εξυπηρετούνται από την δραστηριότητά της ενώ σε ορίζοντα δεκαετίας η αύξηση των αξιών των ακινήτων της (που σήμερα βρίσκονται σε πολύ χαμηλά επίπεδα) σε συνδυασμό με την αποπληρωμή των δανείων θα την καταστήσει οικονομικά υγιή και βιώσιμη.
Με βάση τα πιο πάνω οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.
Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι που ακολούθησε η Εταιρεία, για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018, είναι οι ίδιες με εκείνες που περιγράφονται στις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2017, αφού ληφθούν υπόψη και τα προβλεπόμενα από τις τροποποιήσεις των προτύπων, τα νέα πρότυπα και οι νέες Διερμηνείες που εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από 1.1.2017.

2.2 Νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποίηση υφισταμένων προτύπων

Α. Νέα και αναθεωρημένα πρότυπα και διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία την 1η Ιανουαρίου 2018 και δεν επιφέρουν σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης των χρηματοοικονομικών μέσων.

Η Εταιρεία υιοθέτησε το νέο πρότυπο την 1 Ιανουαρίου 2018 χωρίς να αναπροσαρμόσει τη συγκριτική πληροφόρηση. Η επίπτωση από τις αναπροσαρμογές που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου προτύπου, αναγνωρίστηκαν απευθείας στα αποτελέσματα εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2018.
Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τις αναπροσαρμογές που έγιναν για κάθε ξεχωριστή γραμμή του ισολογισμού. Τυχόν κονδύλια τα οποία δεν επηρεάστηκαν από τις αλλαγές που επέφερε το νέο πρότυπο δεν περιλαμβάνονται στον πίνακα. Οι αναπροσαρμογές αναλύονται με περισσότερη λεπτομέρεια παρακάτω.

Απόσπασμα από την κατάσταση οικονομικής θέσης της Εταιρείας (σε χιλ. Ευρώ)	*31 Δεκεμβρίου 2017 Όπως δημοσιεύτηκε*	*ΔΠΧΑ 9*	*1 Ιανουαρίου 2018 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 9*
Εμπορικές Απαιτήσεις	399.593,40	(36.874,36)	362.719,04
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.828.766,19	10.693,56	6.839.459,75
Υπόλοιπο κερδών / (ζημιών) εις νέον	(50.820.676,60)	(26.180,80)	(50.846.857,40)

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μετά την αρχική αναγνώριση θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια: το επιχειρηματικό μοντέλο που ακολουθεί η Εταιρεία για τη διαχείριση των συγκεκριμένων στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών τους ροών, δηλαδή εάν οι σχετικές ταμειακές ροές αποτελούνται μόνο από πληρωμές κεφαλαίου και τόκους.
Από την υιοθέτηση του νέου προτύπου δεν υπήρξαν αλλαγές όσον αφορά την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας.

(β) Απομείωση. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 οδήγησε σε αλλαγή της λογιστικής της Εταιρείας για την αντιμετώπιση των ζημιών απομείωσης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς αντικατέστησε το χειρισμό του ΔΛΠ 39 για αναγνώριση ζημιών όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη απομείωσης αξίας, με την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Αναφορικά με τους 'Πελάτες', η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου και υπολόγισε τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιήθηκε πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, καθώς και προβλέψεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης των πελατών και του οικονομικού περιβάλλοντος.

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίζονται για 12μηνη περίοδο. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη 12μηνη περίοδο είναι η αναλογία των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλη τη

διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από πιστωτικά γεγονότα που είναι πιθανόν να συμβούν σε διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε κάθε περίπτωση εάν υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, η πρόβλεψη θα βασιστεί στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.
Η επίδραση της αναπροσαρμογής αυτής στην κατάσταση οικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2018 ήταν μείωση € 26.180,80 στο λογαριασμό 'Υπόλοιπο κερδών / (ζημιών) εις νέον', μείωση ύψους € 36.874,36 στο λογαριασμό 'Εμπορικές Απαιτήσεις' και αύξηση των Αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων κατά € 10.693,56.

(γ) Λογιστική Αντιστάθμισης. Κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής, δεν υφίστανται σχέσεις αντιστάθμισης στην Εταιρεία, και ως εκ τούτου η εφαρμογή του νέου προτύπου δεν είχε σημαντικό αντίκτυπο στις οικονομικές καταστάσεις. Οι πολιτικές της Εταιρείας για τη διαχείριση του κινδύνου είναι εναρμονισμένες με τις απαιτήσεις του νέου προτύπου.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο του 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΧΠΑ 15, ωστόσο, δεν υπήρξε καμία επίδραση στην κερδοφορία ή την χρηματοοικονομική θέση τηΕταιρείας κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΧΠΑ 15. Επομένως, δεν έγινε καμία προσαρμογή στο «Υπόλοιπο κερδών εις νέο» την 1 Ιανουαρίου 2018.

Επιπλέον, η Εταιρεία άλλαξε την λογιστική πολιτική του, έτσι ώστε να την προσαρμόσει στις απαιτήσεις του νέου προτύπου.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποιήσεις) "Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια" Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις. Το τροποποιημένο πρότυπο α) παρέχει την επιλογή σε όλες τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίζουν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην κατάσταση αποτελεσμάτων τις τυχόν αποκλίσεις που προέκυψαν λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια, και β) παρέχει στις οντότητες, οι δραστηριότητες των οποίων αφορούν κυρίως τον κλάδο των ασφαλίσεων, την επιλογή για προσωρινή απαλλαγή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021. Οι οντότητες οι οποίες έχουν επιλέξει να αναβάλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, συνεχίζουν να εφαρμόζουν το ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν επιφέρουν μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) "Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών" Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν επιφέρουν μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) "Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων" Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν επιφέρουν σημαντικές μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α 22 "Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές" Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία αυτή δεν επιφέρει μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 "Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες" Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινήσεις ως προς το ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν επιφέρουν μεταβολές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Β. Νέα Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ και δεν υιοθετήθηκαν νωρίτερα από την Εταιρεία
Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.
Το πρότυπο θα επηρεάσει κυρίως τη λογιστική αντιμετώπιση των λειτουργικών μισθώσεων της Εταιρείας.
Η Διοίκηση της Εταιρείας είναι στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του προτύπου στις οικονομικές της καταστάσεις.
Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το πρότυπο από την υποχρεωτική ημερομηνία υιοθέτησής του την 1η Ιανουαρίου 2019. Προτίθεται να εφαρμόσει την απλοποιημένη μέθοδο μετάβασης και δεν θα επαναδιατυπώσει τα συγκριτικά ποσά για το έτος πριν από την πρώτη υιοθέτηση του προτύπου. Επίσης, προτίθεται να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις του προτύπου για τα συμβόλαια μίσθωσης, που έχουν διάρκεια 12 μήνες από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής τους, για συμβόλαια μίσθωσης, που το μισθωμένο στοιχείο του ενεργητικού είναι χαμηλής αξίας και για συμβόλαια που είναι βραχυπρόθεσμα.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) "Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος η στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 17 "Ασφαλιστήρια συμβόλαια" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021). Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) "Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 "Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές.

ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) "Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) "Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020). Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) "Ορισμός του ουσιώδους" (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020). Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 "Συνενώσεις επιχειρήσεων" Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 "Από κοινού συμφωνίες" Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 "Φόροι εισοδήματος" Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

IAS 23 "Κόστος δανεισμού" Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

2.3 Βάση Ενοποίησης

Δομή του Ομίλου - Λογιστική απεικόνιση της συγχώνευσης με απορρόφηση των εταιρειών «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.», «ΔΡΟΜΕΑΣ Α.Ε.» και «ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ Α.Ε.».

Στην υπό εξέταση χρήση έγινε η συγχώνευση με απορρόφηση της κατά 100% μοναδικής θυγατρικής εταιρίας «ΚΟΝΤΕΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» από την μητρική εταιρία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.», που καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με την υπ' αρ. Κ.Α.Κ.: 1513567, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69-77 και 78 του κ.ν.2190/1920 και του Ν.2166/1993.

Για σκοπούς των Δ.Π.Χ.Π., η παρουσίαση της συγχώνευσης έγινε με τη μέθοδο της συνένωσης δικαιωμάτων (pooling of interests).

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων», οι συνενώσεις επιχειρήσεων κάτω από κοινό έλεγχο δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου αυτού, ενώ δεν υφίσταται κάποια οδηγία για τέτοιου είδους συναλλαγές από κάποιο άλλο Δ.Π.Χ.Α. Ως εκ τούτου η Διοίκηση οφείλει να εφαρμόσει τις παραγράφους 10 έως 12 του Δ.Λ.Π. 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη», που αναφέρουν πως εν απουσία προτύπου ή διερμηνείας που εφαρμόζεται ειδικώς σε συναλλαγή ή σε άλλο γεγονός ή περίσταση, η Διοίκηση θα πρέπει να αναπτύξει και να εφαρμόσει κατά την κρίση της μια λογιστική πολιτική, από την οποία να προκύπτουν πληροφορίες που να είναι σχετικές με τις ανάγκες λήψης οικονομικών αποφάσεων των χρηστών και αξιόπιστες.

Σύμφωνα με την εφαρμοζόμενη πρακτική, η περισσότερο σχετική και αξιόπιστη λογιστική πολιτική, που μπορεί να εφαρμοστεί στην περίπτωση της απορρόφησης μιας κατά 100% θυγατρικής, νομικό γεγονός χωρίς καμιά εμπορική ουσία, είναι η μέθοδος της Συνένωσης Δικαιωμάτων ή Συμφερόντων (pooling of interests).

Κατά τη μέθοδο αυτή, τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής, περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της απορροφώσας μητρικής, αναδρομικά, από την έναρξη της πρώτης παρουσιαζόμενης περιόδου, δηλαδή, γίνεται επαναδιατύπωση των οικονομικών καταστάσεων της μητρικής, ως η απορρόφηση να ήταν ανέκαθεν σε ισχύ. Η επαναδιατύπωση αυτή, γίνεται με τις λογιστικές αξίες των στοιχείων της θυγατρικής, όπως αυτές διαμορφώνονταν για σκοπούς ενοποίησης με την μητρική.

Καμία υπεραξία δεν αναγνωρίζεται από το γεγονός της απορρόφησης στα βιβλία της μητρικής. Κατά την απορρόφηση η μητρική εταιρία συναθροίζει γραμμή προς γραμμή, τα όμοια περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τα έσοδα και τα έξοδα της θυγατρικής Εταιρίας. Ενδοεταιρικά υπόλοιπα, συναλλαγές, έσοδα και έξοδα απαλείφονται πλήρως.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, η απορρόφηση της ανωτέρω θυγατρικής εταιρίας από την μητρική, επέφερε την ανάγκη αναδιατύπωσης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης της Εταιρίας για την δωδεκάμηνη περίοδο που έληξε στις 31.12.2017, ώστε αυτή να είναι συγκρίσιμη με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση της Εταιρίας για την δωδεκάμηνη περίοδο που έληξε την 31.12.2018.

Ως εκ τούτου, η Εταιρία δεν συνέταξε ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας κατά την 31.12.2018 πλέον είναι η συνέχεια των ενοποιημένων πριν την απορρόφηση και οι μοναδικές κατά τη λήξη της χρήσεως 2018, στις οποίες περιλαμβάνεται πλέον μόνο η συγγενής εταιρία «MULTIPART Α.Ε.» η οποία ενσωματώνεται με την μέθοδο της Καθαρής Θέσης.

Στην υπό εξέταση χρήση (με ημερομηνία απόκτησης την 30/9/2018) πραγματοποιήθηκε η συγχώνευση των εταιριών «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.» και «ΔΡΟΜΕΑΣ Α.Ε.» και «ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ Α.Ε.», με απορρόφηση των δύο τελευταίων από την πρώτη, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69-77 και 78 του κ.ν.2190/1920 και του Ν.2166/1993.

Συνέπεια της συγχώνευσης και σύμφωνα με την προτεινόμενη σχέση ανταλλαγής και τα προβλεπόμενα στο Ν.2166/1993, αυξήθηκε το κεφάλαιο της απορροφώσας κατά € 810.904,50 λόγω εισφοράς των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της απορροφούμενης εταιρίας με την έκδοση 154.754 νέων κοινών μετοχών, ονομαστικής αξίας πέντε και είκοσι τεσσάρων λεπτών (€5,24) εκάστης.

Τα ταμειακά διαθέσιμα της απορροφουμένης κατά την απόκτηση ανέρχονταν σε € 30.336,46. Η Καθαρή εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν ανέρχεται στο ποσό των € 10.500 χιλ. περίπου, και η αξία των αναληφθεισών υποχρεώσεων ανέρχεται στο ποσό των € 30.300 χιλ. περίπου.

Το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο που αποκτήθηκε και η αντίστοιχη υποχρέωση που αναλήφθηκε, αφορούν το επί της οδού Λ. Συγγρού 111 ακίνητο, το οποίο κατέχεται με σύμβαση Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ LEASING ΑΕ. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 36, στην από 29/6/2019 Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπεται η ανάκτηση της κατοχής του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε – με όρους που περιγράφονται αναλυτικά - γεγονός που πραγματοποιήθηκε εντός του 2019. Από τη παραπάνω συναλλαγή δεν λογίστηκε υπεραξία.

Αν η ημερομηνία της απόκτησης των ανωτέρω εταιρειών ήταν στην αρχή της περιόδου, οι ζημίες προ φόρων της "συνενωμένης οικονομικής" οντότητας για την περίοδο 1/1 -31/12/2018 θα ανέρχονταν στο ποσό των € 145.158.800,81.

Θυγατρικές επιχειρήσεις
Θυγατρικές είναι όλες οι εταιρείες στις οποίες η Εταιρεία ασκεί έλεγχο. Ο έλεγχος υφίσταται όταν η μητρική εταιρεία μέσω άμεσης ή έμμεσης κατοχής διατηρεί την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει τη δύναμη άσκησης ελέγχου στο Συμβούλιο των θυγατρικών και κατά συνέπεια έχει την εξουσία να καθορίζει τις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις μιας οικονομικής μονάδας με σκοπό την απόκτηση οφέλους από τις δραστηριότητές της. Οι θυγατρικές ενοποιούνται από την ημερομηνία που ο ουσιαστικός έλεγχος μεταφέρεται στην εταιρεία και παύουν να ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο έλεγχος παύει να υφίσταται. Τα αποτελέσματα των εξαγοραζόμενων ή πωλούμενων θυγατρικών εντός της χρήσεως, περιλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως από ή έως την ημερομηνία εξαγοράς ή πώλησης, αντίστοιχα.
Η χρησιμοποιούμενη λογιστική μέθοδος για την ενοποίηση είναι η μέθοδος αγοράς. Το κόστος απόκτησης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που δόθηκαν, των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής. Τα εξατομικευμένα περιουσιακά στοιχεία, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που συνιστούν μία επιχειρηματική ενοποίηση αποτιμώνται κατά την απόκτηση στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής. Το πέραν της εύλογης αξίας των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, κόστος, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της απόκτησης είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στ' αποτελέσματα. Τα δικαιώματα της μειοψηφίας καταχωρούνται κατά την αναλογία τους επί της ως άνω προσδιορισθείσας εύλογης αξίας. Οι συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής, αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημίες απομείωσης. Όλες οι διεταιρικές συναλλαγές και τα διεταιρικά υπόλοιπα απαλοίφονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Τα απραγματοποίητα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του ομίλου διαγράφονται. Οι απραγματοποίητες ζημιές, διαγράφονται εφόσον δεν υπάρχει ένδειξη απομείωσης, του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις
Συγγενής είναι η οικονομική μονάδα στην οποία η εταιρεία έχει την δυνατότητα να ασκεί ουσιώδη επιρροή, αλλά όχι έλεγχο ή από κοινού έλεγχο. Η ουσιώδης επιρροή ασκείται μέσω της συμμετοχής στις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές αποφάσεις της οικονομικής μονάδας.
Τα αποτελέσματα και τα περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού μιας συγγενούς, ενσωματώνονται στις οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Με βάση αυτή τη μέθοδο, η συμμετοχή στην συγγενή καταχωρείται στο κόστος κτήσεως πλέον των μεταβολών στο ποσοστό του Ομίλου στην καθαρή τους θέση μετά την αρχική ημερομηνία κτήσεως, μείον τυχόν προβλέψεις για απομείωση αξίας. Η ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων απεικονίζει την αναλογία του Ομίλου στα αποτελέσματα της συγγενούς. Ζημίες συγγενών επιχειρήσεων επιπλέον των δικαιωμάτων του ομίλου σε αυτές, δεν καταχωρούνται, με εξαίρεση την περίπτωση που έχουν αναληφθεί περαιτέρω δεσμεύσεις για λογαριασμό της συγγενούς.
Το κόστος της απόκτησης μιας συγγενούς, κατά το ποσό που υπερβαίνει την εύλογη αξία της αναλογίας του αποκτώμενου καθαρού ενεργητικού (ενεργητικό – παθητικό – ενδεχόμενες υποχρεώσεις), καταχωρείται ως υπεραξία στη χρήση στην οποία έγινε η απόκτηση.
Στην περίπτωση που το κόστος απόκτησης είναι μικρότερο της ανωτέρω εύλογης αξίας αυτή η διαφορά καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσης εντός της οποίας έγινε η απόκτηση.
Απραγματοποίητα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του ομίλου και των συγγενών διαγράφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του ομίλου στις συγγενείς. Απραγματοποίητες ζημιές διαγράφονται, με την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει ένδειξη απομειώσεως του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου.
Οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις στις ιδιαίτερες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής, αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα
Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, & τα οποία δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, καθώς και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης.
Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται στην απόκτηση.
Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές αγοράς αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και βασίζονται στα Πρότυπα Αποτίμησης του RICS (RICS Valuation Standards Sixth edition).
Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο 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. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι η Εταιρεία θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται.
Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται. Κατά την ημερομηνία αυτή το ακίνητο επαναταξινομείται στις επενδύσεις σε ακίνητα και οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Αν η χρήση ενός ενσωμάτου πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.5 Ενσώματα πάγια
Τα ενσώματα πάγια και ειδικότερα τα κτίρια, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στην αξία κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσής τους. Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Η αξία κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων αυτών. Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων μόνον αν πιθανολογείται ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στις εταιρίες του Ομίλου και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι γενόμενες επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στ' αποτελέσματα.
Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται, με την σταθερή μέθοδο, με βάση την ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

- Κτίρια	35 έτη
- Βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων	12 έως 20 έτη
- Μεταφορικά μέσα	3 έως 4 έτη
- Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός	3 έως 20 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία καταρτίσεως οικονομικών καταστάσεων.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, οι διαφορές (απομείωση) καταχωρούνται ως έξοδα στ' αποτελέσματα.

Κατά την πώληση των ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στ' αποτελέσματα.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία
Λογισμικό
Το λογισμικό αποτιμάται στην αξία κτήσεως μείον τις αποσβέσεις και τυχόν ζημίες απομείωσής του. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία είναι από 3 έτη έως 20 έτη.

2.7 Απομείωση αξίας πάγιων περιουσιακών στοιχείων
Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων. Τα αποσβενόμενα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται και αυτά σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στ' αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.8 Αποθέματα
Τα από αγορά προερχόμενα αποθέματα (εμπορεύματα) αποτιμώνται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των αποθεμάτων αυτών, προσδιορίζεται με τη μέθοδο του μέσου μηνιαίου σταθμισμένου κόστους και του εξατοκικευμένου κόστους, ανάλογα την περίπτωση.

2.9 Χρηματοοικονομικά Μέσα
Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση
Από την 1 Ιανουαρίου 2018, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.
Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται

στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως SPPI ("solely payments of principal and interest") κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:
- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία ταξινομούνται ως αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία με τα κέρδη ή ζημιές από την αποτίμηση αυτών να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, αποτιμώνται μεταγενέστερα βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (EIR) και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους. Τα κέρδη και οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα όταν το περιουσιακό στοιχείο παύει να αναγνωρίζεται, τροποποιείται ή απομειώνεται.
Για επενδύσεις οι οποίες διαπραγματεύονται σε ενεργό αγορά, η εύλογη αξία υπολογίζεται με βάση τις τιμές προσφοράς της αγοράς. Για επενδύσεις για τις οποίες δεν υπάρχει ενεργός αγορά, η εύλογη αξία προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, εκτός εάν το εύρος των ορθολογικών εκτιμήσεων της εύλογης αξίας είναι σημαντικά μεγάλο και οι πιθανότητες των διάφορων εκτιμήσεων δεν μπορούν εύλογα να αξιολογηθούν, οπότε δεν επιτρέπεται η αποτίμηση αυτών των επενδύσεων στην εύλογη αξία. Η αγορά ή πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων που απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα σε ένα χρονικό πλαίσιο που προβλέπεται από κανονισμό ή παραδοχή της αγοράς, αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία διακανονισμού (δηλαδή την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο μεταφέρεται ή παραδίδεται στην Εταιρεία).

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων
Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθεί τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων
Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:
- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,

- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή

- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της

συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση. Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρούνται σε βάση που αντανακλά τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων
Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μείον το κόστος συναλλαγών, στην περίπτωση των δανείων και των πληρωτέων υποχρεώσεων.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων
Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν η δέσμευση που απορρέει από την υποχρέωση, ακυρώνεται ή εκπνέει. Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από μία άλλη από τον ίδιο δανειστή αλλά με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή οι όροι μίας υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται σημαντικά, αυτή η ανταλλαγή ή τροποποίηση αντιμετωπίζεται ως αποαναγνώριση της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες λογιστικές αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

2.10 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
Τα ταμιακά διαθέσιμα & ταμιακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως & τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

2.11 Μετοχικό κεφάλαιο
Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται στη διαφορά υπέρ το άρτιο. Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένη με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικώς των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται στα ίδια κεφάλαια.

2.12 Κέρδη ανά μετοχή
Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως, Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

2.13 Διανομή μερισμάτων
Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.14 Δανειακές υποχρεώσεις
Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη.
Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.15 Παροχές σε εργαζόμενους
Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν2112/20 η εταιρεία καταβάλλει αποζημιώσεις στους αποχωρούντες ή απολυόμενους υπαλλήλους του, το δε ύψος των σχετικών αποζημιώσεων εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, το ύψος των αποδοχών και τον τρόπο απομάκρυνσης (απόλυση ή συνταξιοδότηση). Στην περίπτωση αποχώρησης λόγω συνταξιοδότησης, το ύψος της αποζημίωσης που θα πρέπει να καταβληθεί είναι ίσο με το 40% του σχετικού ποσού που θα καταβάλλονταν σε περίπτωση απόλυσης.
Τα προγράμματα για παροχές στους εργαζομένους όσον αφορά την αποζημίωση κατά την έξοδο από την υπηρεσία εμπίπτουν στα προγράμματα καθορισμένων παροχών, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 – «Παροχές Εργαζομένων».
Η υποχρέωση που αναγνωρίζεται στον Ισολογισμό, σε σχέση με τα προγράμματα καθορισμένων παροχών συνταξιοδότησης, είναι η τρέχουσα αξία της καθορισμένης υποχρέωσης παροχών κατά την ημερομηνία Ισολογισμού μείον

την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση καθορισμένων παροχών υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητους αναλογιστές βάσει της Μεθόδου της Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδος (projected unit credit method). Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων καθορισμένων παροχών προσδιορίζεται μέσω της προεξόφλησης των προσδοκώμενων μελλοντικών ταμιακών εκροών. Το μέσο σταθμικό επιτόκιο προεξόφλησης προσδιορίζεται με σημείο αναφοράς τις τρέχουσες αποδόσεις κυβερνητικών ή Ευρωπαϊκών ομολόγων ως ακολούθως : Για χρηματοροές έως και τα 10 έτη χρησιμοποιήθηκαν τα Corporate Iboxx AA με μέση ωρίμανση να αγγίζει έως και τα 10 έτη όπως αυτά δημοσιεύονται από την βάση δεδομένων της Thomson Reuters (Datastream). Εν συνεχεία για λόγους ληκτότητας για τις ροές άνω των 20 ετών και με δεδομένο την έλλειψη άλλων ομολόγων, χρησιμοποιήθηκαν οι αποδόσεις των ομολόγων της ευρωπαϊκής κεντρικής τράπεζας.
Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προέρχονται από αναπροσαρμογές και μεταβολές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στο σύνολό τους στην κατάσταση λοιπών συνολικών εισοδημάτων και μέσω αυτών στο υπόλοιπο αποτελεσμάτων εις νέον.

2.16 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις
Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις όταν :
α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.
Η Διοίκηση της Εταιρείας επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.
Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι σχεδόν βέβαιη.
Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.17 Αναγνώριση εσόδων
Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων κτλ). Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη. Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την όποια οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρούνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών (output methods), είτε μεθόδους εισροών (input methods). Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη. Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.
Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα έσοδα της μίσθωσης από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των δανείων ή απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προ εξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται έσοδα από τόκους με το ίδιο επιτόκιο (αρχικό πραγματικό επιτόκιο) επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν το δικαίωμα είσπραξής τους έχει θεμελιωθεί.

2.18 Μισθώσεις
α) <u>Η Εταιρεία ως μισθωτής</u>
Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση.
Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η μέθοδος αποσβέσεων των μισθωμένων αποσβέσιμων περιουσιακών στοιχείων είναι συνεπής προς τη μέθοδο που ακολουθείται για τα ίδια αποσβέσιμα περιουσιακά στοιχεία που ανήκουν στην οικονομική οντότητα και η αναγνωριζόμενη απόσβεση πρέπει να υπολογίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα από το ΔΛΠ 16 Ενσώματες

Ακινητοποιήσεις και το ΔΛΠ 38 Άϋλα Περιουσιακά Στοιχεία, ενώ αν αφορούν επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογή τους αξία.
Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.
β) Η Εταιρεία ως εκμισθωτής
Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

2.19 Κόστος Δανεισμού
Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού πού αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός περιουσιακού στοιχείου κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού.

2.20 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα – Αποτίμηση απαιτήσεων – υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα
Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα καταχωρούνται με την ισοτιμία του ξένου νομίσματος κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Οι συναλλαγματικές διαφορές, που προκύπτουν κατά την είσπραξη ή αποτίμηση των απαιτήσεων σε ξένο νόμισμα, καθώς και εκείνες που προκύπτουν κατά την εξόφληση ή αποτίμηση των υποχρεώσεων σε ξένο νόμισμα, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως.

2.21 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι
Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια.
Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.
Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου που θα ισχύουν κατά το χρόνο καταλογισμού τους, επί της διαφοράς μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσεως των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στο βαθμό που οι διαφορές αυτές συνθέτουν ετεροχρονισμούς που θα εξαλειφθούν στο μέλλον.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά των φορολογικών αρχών αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά κέρδη, που θα προσδώσουν φορολογικές υποχρεώσεις με τις οποίες θα μπορέσουν να συμψηφισθούν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά την έκταση στην οποία δεν είναι πλέον προφανές ότι η σχετική μελλοντική φορολογική ελάφρυνση θα εξασφαλισθεί.
Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που είναι πιθανό να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

2.22 Κρατικές επιχορηγήσεις
Οι κρατικές επιχορηγήσεις καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους όταν υπάρχει εύλογη βεβαιότητα ότι η επιχορήγηση θα εισπραχθεί και η εταιρία θα συμμορφωθεί με όλους τους προβλεπόμενους όρους.
Κρατικές επιχορηγήσεις, που καλύπτουν έξοδα, καταχωρούνται στην κατάσταση του λογαριασμού αποτελεσμάτων μέσα σε μία περίοδο τέτοια ώστε να υπάρχει αντιστοίχηση με τα έξοδα που προορίζονται να καλύψουν.
Οι κρατικές επιχορηγήσεις, που σχετίζονται με την αγορά ενσωμάτων παγίων, περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και μεταφέρονται ως έσοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο, με βάση την αναμενόμενη ωφέλιμη ζωή των αντίστοιχων περιουσιακών στοιχείων.

2.23 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη
Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες η Εταιρεία διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

2.24 Επιμέτρηση της εύλογης αξίας
Η εταιρεία επιμετρά τα επενδυτικά ακίνητα και τα χρηματοοικονομικά μέσα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.
Η Εύλογη αξία ενός στοιχείου αποτελεί το τίμημα που θα εισπράτεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία κανονική συναλλαγή και μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία αποτίμησης. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας βασίζεται στην υπόθεση ότι η συναλλαγή της πώλησης του περιουσιακού στοιχείου ή της μεταφοράς της υποχρέωσης λαμβάνει χώρα είτε:

- Στην κύρια αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, ή
- Σε περίπτωση απουσίας μιας κύριας αγοράς, στην πιο συμφέρουσα αγορά για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Η κύριος ή η πλέον συμφέρουσα αγορά θα πρέπει να είναι προσβάσιμη στην εταιρεία.
Η εύλογη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μιας υποχρέωσης επιμετράται στη βάση όλων των υποθέσεων που οι συμμετέχοντες στην αγορά χρησιμοποιούν κατά την αξιολόγηση ενός περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού ή του παθητικού, υπό την προϋπόθεση ότι οι συμμετέχοντες στην αγορά ενεργούν με κριτήριο το οικονομικό συμφέρον τους.
Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου λαμβάνει υπόψη την ικανότητα των συμμετεχόντων στην αγορά να δημιουργήσουν οικονομικά οφέλη από τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου στην υψηλότερη και καλύτερη χρήση του ή την πώλησή του σε άλλο συμμετέχοντα στην αγορά που θα χρησιμοποιήσει το περιουσιακό στοιχείο για την υψηλότερη και καλύτερη χρήση. Η εταιρεία χρησιμοποιεί τεχνικές εκτίμησης που αρμόζουν στις περιστάσεις και για τις οποίες υπάρχουν διαθέσιμα και επαρκή στοιχεία για τη μέτρηση της εύλογης αξίας, μεγιστοποιώντας την χρήση των σχετικών παρατηρήσιμων εισροών και ελαχιστοποιώντας την χρήση των μη παρατηρήσιμων εισροών.
Όλα τα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού για τα οποία η εύλογη αξία επιμετρήθηκε ή γνωστοποιήθηκε στις οικονομικές καταστάσεις κατηγοριοποιούνται εντός της ιεραρχίας της εύλογης αξίας ως εξής:
Επίπεδο 1 – Παρατηρήσιμες/Εισηγμένες (μη προσαρμοσμένες) τιμές της αγοράς σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
Επίπεδο 2 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες οι εισροές που είναι σημαντικές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, εκτός των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο, είναι άμεσα ή έμμεσα παρατηρήσιμες.
Επίπεδο 3 - τεχνικές αποτίμησης, για τις οποίες οι εισροές που είναι σημαντικές για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας είναι μη παρατηρήσιμες.
Για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, σε τακτική βάση, η εταιρεία καθορίζει εάν έχουν επέλθει μεταβιβάσεις μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.
Ανεξάρτητοι εκτιμητές συμμετέχουν στην αποτίμηση των σημαντικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας (όπως τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία).
Για το σκοπό των γνωστοποιήσεων της εύλογης αξίας, η εταιρεία προσδιορίζει τις κατηγορίες των περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων με βάση την φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης και το επίπεδο της ιεραρχίας της εύλογης αξίας, όπως εξηγήθηκε παραπάνω.

2.25 Κέρδη ή ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες
Μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί ένα συστατικό μέρος της Εταιρείας που έχει είτε διατεθεί είτε ταξινομηθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων, ή είναι μέρος ενός ενιαίου συντονισμένου προγράμματος διάθεσης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων ή είναι θυγατρική που αποκτήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.
Τα κέρδη ή οι ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων των κερδών ή ζημιών της συγκριτικής περιόδου, παρουσιάζονται ως ξεχωριστό κονδύλι της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.
Το ποσό αυτό αποτελεί τα μετά φόρων αποτελέσματα των διακοπεισών δραστηριοτήτων και το μετά φόρων κέρδος ή ζημιά που προέκυψε από την αποτίμηση και διάθεση των στοιχείων του ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.
Οι γνωστοποιήσεις διακοπεισών δραστηριοτήτων της συγκριτικής περιόδου περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις για προγενέστερες περιόδους που παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις ώστε οι γνωστοποιήσεις να σχετίζονται με όλες τις εκμεταλλεύσεις που έχουν διακοπεί μέχρι την ημερομηνία του λήξης της τελευταίας περιόδου που παρουσιάζεται.
Στην περίπτωση κατά την οποία δραστηριότητες προηγούμενα ταξινομημένες ως διακοπείσες θεωρούνται πλέον συνεχιζόμενες, οι γνωστοποιήσεις προηγούμενων περιόδων προσαρμόζονται ανάλογα.

2.26 Συγκριτικά στοιχεία
Όπου κρίνεται απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία της προηγουμένης περιόδου, αναπροσαρμόζονται για να καλύψουν αλλαγές στην παρουσίαση της τρεχούσης περιόδου. Στην παρούσα χρήση ποσό € 2.495.762, μεταφέρθηκε από το κονδύλι των Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων «Τόκοι πληρωτέοι» της συγκριτικής περιόδου, και εμφανίζεται στο κονδύλι των Βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων «Βραχυπρόθεσμο μέρο υποχρεώσεων από συμβάσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης -leasing».

3. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ
3.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Γενικά
Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρείας.
Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Α) Κίνδυνος αγοράς
Τιμές επενδυτικών ακινήτων
Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.
Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) των ακινήτων της Εταιρείας επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις της και τη χρηματοοικονομική της θέση.
Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της Εταιρείας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της εταιρείας κατά € 292 χιλ για το έτος 2018 και κατά € 259 χιλ για το 2017. Η Εταιρεία, επικεντρώνει την επενδυτική της δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα.
Επίσης σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή της, αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα
Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται πλέον στον κλάδο αντιπροσώπων και μεταπωλητών αυτοκινήτων, ανταλλακτικών κ.λ.π.
Η εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο rea estate και δεν έχει καμμία αξιόλογη εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές.
Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των ελάχιστων αποθεμάτων μεταχειρισμένων αυτοκινήτων που έχουν απομείνει, η εταιρεία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων
Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες.
Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρείας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.
Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων της Εταιρείας κατά € 2.228 χιλ για το 2018 και κατά € 561 χιλ για τη χρήση 2017.

Β) Κίνδυνος ρευστότητας
Παρακάτω γίνεται ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018, πλέον τόκων:

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ	ΥΠΟΣΧΕΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΩΤΕΕΣ	ΔΑΝΕΙΑ	ΣΥΝΟΛΟ
Έως 30 ημέρες	94.582,24	0,00	0,00	0,00	**94.852,24**
Έως 90 ημέρες	260.029,11	0,00	0,00	0,00	**260.029,11**
Έως 365 ημέρες	480.479,16	0,00	0,00	228.856.013,86	**229.336.493,02**
Από 2 έως 5 έτη	249.267,78	0,00	0,00	0,00	**249.267,78**
Ανω των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Σύνολο	**1.084.358,29**	**0,00**	**0,00**	**228.856.013,86**	**229.940.372,15**

Γ) Πιστωτικός κίνδυνος
Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.
Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμιακών ροών για την Εταιρεία.
Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.
Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και καταχωρεί πρόβλεψη απομείωσης υπολογιζόμενη βάσει της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.
Η Διοίκηση της Εταιρίας προβαίνει σε περιοδική επανεκτίμηση της επάρκειας της πρόβλεψης απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 9. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.
Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.
Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο είναι εκτεθειμένη η Εταιρεία κατά την 31.12.2018 αναλύεται ως εξής:

Πελάτες	811.561,69
Καταθέσεις στις τράπεζες & λοιπά ταμειακά ισοδύναμα	82.946,59
Σύνολο	**894.508,28**

Περιβαλλοντικά θέματα

Η δραστηριότητα της Εταιρείας λόγω της φύσεως της δεν επιβαρύνει το περιβάλλον.
Η συγγενής Εταιρεία MULTIPART A.E. με ιδιαίτερη ευαισθησία για τη προστασία του περιβάλλοντος, είναι από τις πρώτες εταιρίες στο κλάδο της που έχει ενταχθεί είτε ως μέτοχος είτε ως ενεργό μέλος σε συλλογικά συστήματα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων και συσκευασιών με σκοπό τη πρόληψη δημιουργίας αποβλήτων και την επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση αυτών και την ουσιαστική αξιοποίηση των αποβλήτων συσκευασίας.
Συγκεκριμένα η εταιρεία συμμετέχει στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης συσσωρευτών, στο σύστημα συλλογικής εναλλακτικής διαχείρισης συσκευασιών, στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης αποβλήτων λιπαντικών ελαίων καθώς και στο σύστημα εναλλακτικής διαχείρισης των αποβλήτων συσκευασιών λιπαντικών.
Η διοίκηση θεωρεί ότι δεν συντρέχει καμία υποχρέωση της εταιρείας για συμμόρφωση της με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα της ίδιας.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης είναι υπό συνεχή επανεξέταση με βάση τα ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για τα μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.
Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων οι οποίες σπάνια θα ταυτιστούν με τα απολογιστικά αποτελέσματα. Οι βασικές εκτιμήσεις και αξιολογικές κρίσεις που αναφέρονται σε δεδομένα, η εξέλιξη των οποίων θα μπορούσε να επηρεάσει τα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων μετά την 31.12.2018, αφορούν κυρίως προβλέψεις για ενδεχόμενους φόρους, προβλέψεις απομείωσης αποθεμάτων και απαιτήσεων, αποτιμήσεις της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων καθώς και εκτιμήσεις αναφορικά με την ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων παγίων. Κατά την άποψη της Διοίκησης δεν υπάρχουν εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες.

5. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

	Εγκατ/σεις σε ακίνητα τρίτων	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 31/12/2016	721.794,94	141.345,71	465.061,50	1.328.202,15
Προσθήκες	0,00	0,00	205,56	205,56
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(17.544,97)	0,00	(17.544,97)
Υπόλοιπο 31/12/2017	721.794,94	123.800,74	465.267,06	1.310.862,74
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 31/12/2016	721.794,93	118.251,79	416.669,01	1.256.715,73
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	0,00	360,00	14.520,38	14.880,38
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(14.832,04)	0,00	(14.832,04)
Υπόλοιπο 31/12/2017	721.794,93	103.779,75	431.189,39	1.256.764,07
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2017	**0,01**	**20.020,99**	**34.077,67**	**54.098,67**
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 31/12/2017	721.794,94	123.800,74	465.267,06	1.310.862,74
Απορρόφηση Εταιρειών			50.426,42	50.426,42
Προσθήκες	0,00	0,00	54.556,42	54.556,42
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(100.949,92)	0,00	(100.949,92)

Υπόλοιπο 31/12/2018	721.794,94	22.850,82	570.249,90	1.314.895,66
Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 31/12/2017	721.794,93	103.779,75	431.189,39	1.256.764,07
Αποσβέσεις & απομειώσεις χρήσεως	0,00	360,00	11.635,71	11.995,71
Μεταφορές	0,00	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις / Διαγραφές	0,00	(85.467,46)	0,00	(85.467,46)
Υπόλοιπο 31/12/2018	721.794,93	18.672,29	442.825,10	1.186.292,32
Αναπόσβεστο υπόλοιπο 2018	**0,01**	**4.178,53**	**127.424,80**	**131.603,34**

Δεν υπάρχουν ενσώματα πάγια που κατέχονται μέσω leasing, υποθήκες, προσημειώσεις και οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των ενσωμάτων παγίων της Εταιρείας κατά την 31/12/2018.

6. Άυλα περιουσιακά στοιχεία
Τα άυλα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής :

	Λογισμικό Η/Υ
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 31/12/2016	65.951,19
Προσθήκες	1.837,00
Υπόλοιπο 31/12/2017	67.788,19
Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 31/12/2016	65.951,18
Αποσβέσεις χρήσεως	15,31
Υπόλοιπο 31/12/2017	65.966,49
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**1.821,70**
Αξία κτήσεως	
Υπόλοιπο 31/12/2017	67.788,19
Προσθήκες	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2018	67.788,19
Αποσβέσεις	
Υπόλοιπο 31/12/2017	65.966,49
Αποσβέσεις χρήσεως	183,70
Υπόλοιπο 31/12/2018	66.150,19
Αναπόσβεστο υπόλοιπο	**1.638,00**

Δεν υπάρχουν άυλα πάγια που κατέχονται μέσω leasing και οποιαδήποτε άλλα βάρη επί των αύλων παγίων της Εταιρείας κατά την 31/12/2018.

7. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**25.917.731,99**	**26.733.397,46**
Απορρόφηση Εταιρειών	3.433.012,39	0,00
Αγορές / κατασκευή νέων ακινήτων	0,00	0,00
Βελτιώσεις ακινήτων	0,00	0,00
Μεταφορές σε ενσώμ. πάγια	0,00	0,00
Πωλήσεις	0,00	0,00
Μεταβολή εύλογης αξίας	(87.394,12)	(815.665,47)
Διακοπείσες δραστηριότητες (Απώλεια ελέγχου θυγατρικής)	0,00	0,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**29.263.350,26**	**25.917.731,99**

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή, με βάση τις μεθόδους που είναι συμβατές με τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α 13 σε συνδυασμό με το Δ.Λ.Π. 40. (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης).

Οι εύλογες αξίες επιπέδου 3 σην ιεραρχία των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων, προσδιορίσθηκαν κατά την 31.12.2018 από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρεία CBRE) με την μέθοδο Κεφαλαιοποίησης Εισοδήματος (Επενδυτική Μέθοδο), σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) και την μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους αντικατάστασης (DRC), ενώ για την αποτίμηση της γής, ανάλογα την περίπτωση, χρησιμοποιήθηκε η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων και η μέθοδος Υπολειμματικής Αξίας (residual method).

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων που κατέχονται από την Εταιρεία μέσω χρηματοδοτικών μισθώσεων έχει ως κάτωθι **:**

31.12.2017 :	5.799.955,00
31.12.2018 :	9.272.555.80

Πέραν των παραπάνω ακινήτων που κατέχονται μέσω leasing, η Εταιρεία έχει παραχωρήσει προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 29.170 χιλ. επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων, για εξασφάλιση μακροπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων της.
Η Εταιρεία έχει παραχωρήσει επιπλέον προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 52.634 χιλ. επί ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων, για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της συνδεδεμένης εταιρείας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.

8. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες

Στην υπό εξέταση χρήση έγινε η συγχώνευση με απορρόφηση της κατά 100% μοναδικής θυγατρικής εταιρίας «ΚΟΝΤΕΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.» από την μητρική εταιρία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.», που καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με την υπ' αρ. Κ.Α.Κ.: 1513567, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69-77 και 78 του κ.ν.2190/1920 και του Ν.2166/1993. Για σκοπούς των Δ.Π.Χ.Π., η παρουσίαση της συγχώνευσης έγινε με τη μέθοδο της συνένωσης δικαιωμάτων (pooling of interests). Έτσι, τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της θυγατρικής, περιλαμβάνονται στις Οικονομικές Καταστάσεις της απορροφώσας μητρικής, αναδρομικά, από την έναρξη της πρώτης παρουσιαζόμενης περιόδου, ως η απορρόφηση να ήταν ανέκαθεν σε ισχύ. Συνεπώς τα εταιρικά συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης χρήσης (2017), επαναδιατυπώθηκαν ώστε να είναι συγκρίσιμα με αυτά της τρέχουσας περιόδου.

9. Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

Οι επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες, αφορούν την συμμμετοχή κατά 34,5% στην πρώην θυγατρική εταιρεία Multipart Α.Ε.
Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως ακολούθως :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**1.972.369,25**	**2.119.449,94**
Προσθήκες	0,00	0,00
Μερίδιο αποτελεσμάτων , λοιπών συνολικών εισοδημάτων κ.λ.π.	(286.410,99)	(147.080,69)
Μερίσματα	0,00	0,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**1.685.958,26**	**1.972.369,25**

10. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Το παρόν κονδύλι αφορά συμμετοχές στις κάτωθι εταιρίες:

	31.12.2018	**31.12.2017**
«ΑΓΚΡΙΠΑΝ – ΣΠΥΡΟΣ Δ.ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»	1.567,60	298.205,44
Σύνολο	**1.567,60**	**298.205,44**

Η Εταιρεία με την επωνυμία «ΑΓΚΡΙΠΑΝ – ΣΠΥΡΟΣ Δ.ΠΑΝΤΕΛΕΗΜΟΝΙΤΗΣ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» δραστηριοποιείται κυρίως στην εμπορία αυτοκινήτων, ανταλλακτικών και γεωργικών μηχανημάτων. Η μητρική εταιρεία ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. συμμετέχει κατά 2,59% στο Μετοχικό της κεφάλαιο.
Μέχρι και την χρήση 2011 η παραπάνω συμμετοχή επεριλαμβάνετο στις οικονομικές καταστάσεις ως συγγενής, και ενσωματώνονταν στην ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.
Η αξία της παραπάνω συμμετοχής προέκυψε ως ακολούθως :

Αξία κτήσεως	440.205,44
Πρόβλεψη απομείωσης	(438.637,84)
Υπόλοιπο	**1.567,60**

11. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αφορούν :

	31.12.2018	31.12.2017
Δοθείσες εγγυήσεις	35.383,06	12.081,61
Δάνεια σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	73.290,40	80.790,40
Σύνολο	**108.673,46**	**92.872,01**

Οι Δοθείσες εγγυήσεις αφορούν κυρίως εγγυήσεις Δ.Ε.Η.

12. Εμπορικές απαιτήσεις

Οι Εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	31.12.2017
Πελάτες	1.715.903,47	2.322.288,92
Πελάτες - μισθωτές ακινήτων	1.146.091,98	306.595,54
Γραμμάτια εισπρακτέα	38.657,57	38.657,57
Μη δεδουλευμένοι τόκοι γραμματίων εισπρακτέων	0,00	0,00
Επιταγές & Γραμμάτια σε καθυστέρηση	1.931.310,09	2.407.875,01
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(4.020.401,42)	(4.675.823,64)
Εισπράξιμες εμπορικές απαιτήσεις	**811.561,69**	**399.593,40**

Η ανάλυση παλαιότητας των ανοιχτών εμπορικών απαιτήσεων και οι αντίστοιχα σχηματισθείσες προβλέψεις απομείωσης έχουν ως ακολούθως:

	Εμπορικές Απαιτήσεις	Απομειώσεις
Ενήμερος	252.446,46	5.048,93
Σε καθυστέρηση 1 - 90 ημ.	101.685,31	10.168,53
Σε καθυστέρηση 91 - 180 ημ.	630.103,70	172.031,11
Σε καθυστέρηση 181 - 365 ημ.	36.436,99	21.862,19
Σε καθυστέρηση άνω των 365 ημ.	3.811.290,65	3.811.290,65
Σύνολα	**4.831.963,11**	**4.020.401,41**

Μετά την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 9 την 1.1.2018, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο του ΔΠΧΠ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί την πρόβλεψη της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας για όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων.

Για τον έλεγχο της απομείωσης που πραγματοποιήθηκε στις 31.12.2018 σύμφωνα με την παραπάνω μέθοδο χρησιμοποιείται πίνακας με τον οποίο υπολογίζονται οι σχετικές προβλέψεις με τρόπο που αντανακλά την εμπειρία από παρελθόντα γεγονότα, τις ημέρες καθυστέρησης πληρωμών για ομάδες πελατών με παρόμοια χαρακτηριστικά, τυχόν υφιστάμενες εξασφαλίσεις, λογικές και βάσιμες πληροφορίες που είναι διαθέσιμες την ημερομηνία του ισολογισμού για γεγονότα του παρελθόντος, τις τρέχουσες συνθήκες, τις προβλέψεις για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και συγκεκριμένες πληροφορίες για συγκεκριμένες απαιτήσεις.

Η Εταιρεία σύμφωνα με τα παραπάνω, προσδιόρισε τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες κατά την 31.12.2017 στο ποσό των € 4.712.698,00 έναντι των ήδη σχηματισμένων προβλέψεων απομείωσης κατά τα οριζόμενα στο Δ.Λ.Π. 39, ποσού € 4.675.823,64. Η διαφορά ποσού € 36.874,36 βάρυνε το υπόλοιπο των κερδών εις νέον της 01.01.2018.
Με την ίδια μέθοδο υπολογίστηκαν και οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες επί των υπολοίπων των απαιτήσεων της 31.12.2018 στο ποσό των € 4.020.401,42. Η διαφορά 15.803,30 € επηρέασε τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν περίπου με τις λογιστικές αξίες.

Η κίνηση των Προβλέψεων Επισφαλών Απαιτήσεων, έχει ως εξής:

Υπόλοιπο 31.12.2016	**4.546.455,03**
Πρόβλεψη χρήσης 2017	129.368,61
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	0,00
Εισπράξεις διαγραφέντων επισφαλών υπολοίπων	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	**4.675.823,64**
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	36.874,36
Πρόβλεψη χρήσης 2018	15.803,30
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	(708.099,88)
Εισπράξεις διαγραφέντων επισφαλών υπολοίπων	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2018	**4.020.401,42**

13. Λοιπές απαιτήσεις & Προκαταβολές

Οι Λοιπές απαιτήσεις & Προκαταβολές αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Ελληνικό Δημόσιο Φ.Π.Α. εισπρακτέος	0,00	11.977,87
Δεσμευμένοι λογαριασμοί	208.703,75	405.164,24
Ελληνικό Δημόσιο λοιπές απαιτήσεις	161.089,13	157.873,88
Έξοδα επομένων χρήσεων	360,00	2.435,00
Λοιπές απαιτήσεις	67.808,62	20.563,38
Σύνολο	**437.961,50**	**598.014,37**

Οι εύλογες αξίες των παραπάνω απαιτήσεων συμπίπτουν περίπου με τις λογιστικές αξίες.

14. Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Αυτοκίνητα καινουργή	0,00	0,00
Αυτοκίνητα μεταχειρισμένα	0,00	6.376,05
Σύνολο	**0,00**	**6.376,05**

Τα αποθέματα της Εταιρείας έχουν αποτιμηθεί στις ρευστοποιήσιμες αξίες τους.

15. Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία

Πρόκειται για τοποθετήσεις σε μετοχές εισηγμένων στο Χ.Α.Α. Εταιριών. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**256.818,43**	**349.319,31**
Αγορές	0,00	0,00
Πωλήσεις	0,00	0,00
Μεταβολή εύλογης αξίας	(185.832,59)	(92.500,88)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**70.985,84**	**256.818,43**

Τα Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία, αφορούν κυρίως την συμμετοχή της εταιρείας ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. στην ανακεφαλαιοποίηση της ΤΡΑΠΕΖΑΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (1.666.666 μετοχές συνολικής αξίας κτήσεως € 499.999,80).

Οι μετοχές αποτιμήθηκαν στην τρέχουσα αξία αγοράς τους, στην αγορά διαπραγμάτευσής τους. (Επίπεδο 1 στην ιεραρχία των εύλογων αξιών).

16. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα

Τα Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Διαθέσιμα στο ταμείο	4.507,12	4.432,67
Διαθέσιμα στις τράπεζες	82.946,59	30.998,70
Σύνολο	**87.453,71**	**35.431,37**

17. Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε δέκα οκτώ εκατομμύρια επτακόσιες δώδεκα χιλιάδες ογδόντα πέντε ευρώ και ενενήντα τεσσάρων λεπτών (€18.712.085,94), ενώ εκκρεμεί κατάθεση ποσό € 6,46 λόγω στρογγυλοποίησης και διαιρείται σε τρία εκατομμύρια πεντακόσιες εβδομήντα μία χιλιάδες δέκα (3.571.010) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας πέντε και είκοσι τεσσάρων λεπτών (€5,24) η κάθε μια.
Στην υπό εξέταση εταιρική χρήση, σύμφωνα με το από 14/11/2018 σχέδιο συγχώνευσης με απορρόφηση των εταιρειών ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΕ – ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ ΑΕ – ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ, την από 14/11/2018 έκθεσης διαπίστωσης της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων των απορροφούμενων εταιρειών με βάση τις διατάξεις του Ν.2166/1993 και την απόφαση της Αυτόκλητης Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 17/1/2019 που εγκρίνει το παραπάνω σχέδιο συγχώνευσης το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας:
Αυξήθηκε κατά οκτακόσιες δέκα χιλιάδες εννιακόσια τέσσερα και πενήντα λεπτά (€810.904,50) λόγω εισφοράς των μετοχικών κεφαλαίων των απορροφούμενων εταιριών, α) ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΕ κατά εκατόν ογδόντα επτά χιλιάδες οκτακόσια σαράντα ευρώ (€187.840,000) και β) ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ ΑΕ κατά εξακόσιες είκοσι τρεις χιλιάδες εξήντα τέσσερα ευρώ & πενήντα λεπτά (€623.064,50).
Σημειωτέον ότι η απορρωφώσα εταιρεία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ κατείχε το 100% των μετοχών της τρίτης των απορροφουμένων «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕ» και συνεπώς δεν επήλθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της απορρωφώσας κατά το ποσό του κεφαλαίου της τρίτης απορρώμενης.

	Αριθμός μετοχών	**Μετοχικό Κεφάλαιο**	**Ίδιες μετοχές**	**Υπέρ Το Άρτιο**	**Σύνολο**
Υπόλοιπο 31.12.2016	3.416.256	17.901.181,44	0,00	0,00	17.901.181,44
Κινήσεις 1.1-31-12-17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	3.416.256	17.901.181,44	0,00	0,00	17.901.181,44
Απορρόφηση Επιχειρήσεων	154.754	810.904,50	0,00	0,00	810.904,50
Υπόλοιπο 31.12.2018	3.571.010	18.712.085,94	0,00	0,00	18.712.085,94

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 33 «Κέρδη ανά μετοχή», ο μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία, στο τέλος της υπό αναφορά περιόδου (31.12.2018) ήταν 3.454.945 μετοχές.

18. Δάνεια

Οι Δανειακές υποχρεώσεις έχουν ως κάτωθι :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ομολογιακά δάνεια	0,00	0,00
Δάνεια Τραπεζών	0,00	0,00
	0,00	**0,00**
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	**0,00**	**0,00**
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Καταπτώσεις εγγυήσεων ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.	**140.761.309,93**	**0,00**

Δάνεια Τραπεζών	9.570.600,83	9.306.012,56
Υποχρεώσεις από συμβάσεις factoring	1.026.792,70	1.026.841,77
Σύνολο	**10.597.393,53**	**10.332.854,33**
Υποχρεώσεις μακροπρόθεσμων δανείων πληρωτέες στην επόμενη χρήση	**19.687.731,02**	**20.186.169,51**
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων πληρωτέες στην επόμενη χρήση	**57.809.579,38**	**28.153.353,27**
Τόκοι πληρωτέοι (Δανείων)	**3.373.422,31**	**1.844.872,71**
Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων	**232.229.436,17**	**60.517.249,82**

Οι εύλογες αξίες των δανειακών υποχρεώσεων δεν διαφέρουν ουσιωδώς από τις λογιστικές αξίες.

Τα μακροπροθεσμα δάνεια τραπεζών και οι μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων, κατατάχθηκαν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, κατ' εφαρμογή της παραγράφου 74 του Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων».

Σημειώνεται ότι στα κονδύλια των Βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων περιλαμβάνονται και αναλογούντες τόκοι.

Η Εταιρεία έχει τις κατωτέρω δυνατότητες δανεισμού, τις οποίες δεν έχει χρησιμοποιήσει:

31.12.2018 :	0,00
31.12.2017 :	0,00

Η αξία των ελάχιστων καταβαλλόμενων μισθωμάτων από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύεται ως εξής:

Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις – ελάχιστη πληρωμή	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Έως 1 έτος	57.809.879,38	28.153.353,27
Από 2 έως 5 έτη	0,00	0,00
Ανω των 5 ετών	0,00	0,00
	57.809.879,38	28.153.353,27
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές δαπάνες από χρηματοδοτικές μισθώσεις	0,00	0,00
Παρούσα αξία των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις	**57.809.879,38**	**28.153.353,27**

Η παρούσα αξία των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις αναλύεται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Έως 1 έτος	57.809.879,38	28.153.353,27
Από 2 έως 5 έτη	0,00	0,00
Ανω των 5 ετών	0,00	0,00
	57.809.879,38	**28.153.353,27**

19. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	1.036.438,32	964.655,93
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(12.413.268,27)	(7.793.422,12)
	(11.376.829,95)	**(6.828.766,19)**

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις & απαιτήσεις προκύπτουν ως ακολούθως :

	Υπόλοιπο 01.01.2018	Χρεώσεις / Πιστώσεις Αποτ/μάτων	Απορ/φηση επιχειρήσεων	Χρεώσεις / Πιστώσεις συνολικών εσόδων	Υπόλοιπο 31.12.2018
Ενσώματα πάγια	(28.019,94)	753,06	0,00	0,00	(27.266,88)
Άϋλα περιουσιακά στοιχεία	(26.092,37)	9.593,00	0,00	0,00	(16.499,37)
Συμβάσεις Leasing	(6.212.697,58)	1.852.095,39	(5.997.131,80)	0,00	(10.357.733,99)
Επενδύσεις σε ακίνητα	964.655,93	(79.375,67)	151.158,06	0,00	1.036.438,32
Αποτίμηση χρεογράφων	(10.633,33)	(206.279,60)	0,00	0,00	(216.912,95)
Προβλέψεις Αποζημιώσης προσωπικού	(9.302,14)	949,01	0,00	972,38	(7.380,75)
Απαίτηση από φορολογική ζημιά	(162.400,00)	(674.600,00)	0,00	0,00	(837.000,00)
Προσαρμογή ρευστοποιήσιμης αξίας αποθεμάτων	(9.368,09)	4.120,84	0,00	0,00	(5.247,25)
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	(1.208.819,13)*	263.560,93	0,00	0,00	(945.258,20)
Λοιπά	(136.783,10)	136.814,22	0,00	0,00	31,12
	(6.839.459,75)*	**1.307.631,16**	**(5.845.973,74)**	**972,38**	**(11.376.829,95)**

* Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις από επισφαλείς απαιτήσεις αναμορφώθηκαν την 1/1/2018 κατά € 10.693,56 κατ' εφαρμογή του νέου προτύπου Δ.Π.Χ.Α. 9 (βλέπε Σημ. 2.2 Α).

20. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού (Ν 2112/20)

Η εταιρεία αναγνωρίζει ως υποχρέωση παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία την παρούσα αξία της νομικής δέσμευσης που έχει αναλάβει για την καταβολή εφάπαξ αποζημιώσεως στο προσωπικό που αποχωρεί λόγω συνταξιοδοτήσεως. Η σχετική υποχρέωση υπολογίστηκε κατόπιν αναλογιστικής μελέτης.

Η σχετική υποχρέωση της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2016	**35.533,36**
Κόστος απασχόλησης περιόδου 1.1-31.12.2017	2.214,81
Κόστος προυπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	0,00
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου 1.1-31.12.2017	533,00
Επίδραση περικοπής / διακανονισμού / τερματικές παροχές χρήσης	24.747,69
Πληρωθείσες αποζημιώσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	(34.682,73)
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημίες περιόδου 1.1 – 31.12.2017	3.730,25
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2017	**32.076,38**
Κόστος απασχόλησης περιόδου 1.1-31.12.2018	1.984,54
Κόστος προυπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	0,00
Χρηματοοικονομικό κόστος περιόδου 1.1-31.12.2018	513,22
Επίδραση περικοπής / διακανονισμού / τερματικές παροχές χρήσης	(3.761,55)
Πληρωθείσες αποζημιώσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	0,00
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημίες περιόδου 1.1 – 31.12.2018	(1.289,59)
Υπόλοιπο υποχρέωσης την 31.12.2018	**29.523,00**

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν έχουν ως εξής:

Μέση ετήσια μακροχρόνια αύξηση πληθωρισμού	1.75%
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1.7%
Μέση αναμενόμενη διάρκεια αποπληρωμής των παροχών(weighted avg. Duration)	15,60 έτη

Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1.75 %

21. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το παρόν κονδύλιο αφορά :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Καταβληθείσες εγγυήσεις μισθωτών επενδυτικών ακινήτων	332.083,70	318.164,64
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	0,00	748.137,11
Σύνολο	**332.083,70**	**1.066.301,75**

22. Προβλέψεις

Η εταιρεία έχει διενεργήσει προβλέψεις για την κάλυψη μελλοντικών διαφορών φόρων από φορολογικούς ελέγχους των ανέλεγκτων χρήσεων ύψους € 10.000,00.

23. Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι Εμπορικές Υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Προμηθευτές (Εσωτερικού-Εξωτερικού)	1.078.144,29	755.579,72
Υποσχετικές & Γραμμάτια πληρωτέα	6.214,00	21.569,01
Επιταγές πληρωτέες	0,00	0,00
Σύνολο	**1.084.358,29**	**777.148,73**

24. Φόροι πληρωτέοι

Οι φόροι πληρωτέοι αφορούν τα εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Φόρος εισοδήματος χρήσης	0,00	0,00
Φόροι εισοδήματος φορολογικού ελέγχου	0,00	0,00
Σύνολο	**0,00**	**0,00**

Για τη χρήση του 2018, όπως και για την προηγούμενη χρήση, η Εταιρία έχει υπαχθεί στον έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.
Όσον αφορά τις προηγούμενες χρήσεις:
α) Η Εταιρία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2012.
Οι χρήσεις 2013 έως και 2018 δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για τη χρήση 2013, έχει εκδοθεί Φορολογικό Πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 5 του Ν.2238/1994. Επίσης, για τις χρήσεις 2014-2017 έχει εκδοθεί Φορολογικό Πιστοποιητικό χωρίς επιφύλαξη από τους Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές σύμφωνα με το άρθρο 65Α παρ. 1 Ν. 4174/2013. Η Διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι σε περίπτωση τυχόν επανελέγχου των χρήσεων αυτών από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές δεν θα προκύψουν πρόσθετοι φόροι.
β) η απορροφηθείσα εταιρία «ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΣΤΑΘΜΩΝ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ» περαίωσε σύμφωνα με το Ν.3888/2010 έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2012. Συνεπώς εκκρεμούν προς έλεγχο από τις φορολογικές αρχές οι χρήσεις 2013 έως και 2017, καθώς και η περίοδος από 1.1.2018 έως 30.9.2018 (ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση από την ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.).
γ) η απορροφηθείσα εταιρία «ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ ΑΝΤΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΕΜΠΟΡΙΟΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» περαίωσε σύμφωνα με το Ν.3888/2010 έως και την χρήση 2009. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2012. Συνεπώς εκκρεμούν προς έλεγχο από τις φορολογικές αρχές οι χρήσεις 2013 έως και 2017, καθώς και η περίοδος από 1.1.2018 έως 30.9.2018 (ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση από την ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.).

δ) η απορροφηθείσα θυγατρική εταιρία «ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ & ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΩΝ» έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές έως και την χρήση 2005. Σύμφωνα με τις φορολογικές διατάξεις παραγράφηκαν οριστικά για την εταιρία όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2012. Συνεπώς εκκρεμούν προς έλεγχο από τις φορολογικές αρχές οι χρήσεις 2013 έως και 2017, καθώς και η περίοδος από 1.1.2018 έως 30.9.2018 (ημερομηνία συγχώνευσης με απορρόφηση από την ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.).
Παρότι η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί αξιόπιστα, δεδομένου ότι συχνά η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές, χρησιμοποιώντας ιστορικά και στατιστικά στοιχεία από φορολογικούς ελέγχους παρελθουσών ελεγμένων φορολογικά χρήσεων, η Εταιρία έχει σχηματίσει πρόβλεψη για πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις που πιθανόν να προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των ανέλεγκτων και μη υπαχθεισών στον έλεγχο των Ορκωτών Λογιστών, παρελθουσών χρήσεων των παραπάνω εταιριών. Η συνολική πρόβλεψη κατά την 31.12.2018 ανέρχεται σε ποσό ευρώ 10 χιλ., σημείωση 22. «Προβλέψεις».

25. Λοιπές υποχρεώσεις

Οι Λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Προκαταβολές πελατών	58.526,34	434.889,49
Χρηματ. Διευκολύνσεις από συνδεμένες επιχειρήσεις	2.420.003,98	1.214.436,56
Οφειλόμενες αμοιβές προσωπικού	0,00	119,22
Ασφαλιστικά ταμεία	8.297,25	12.628,88
Λοιποί φόροι – τέλη πλην εισοδήματος	802.858,83	356.329,74
Εσοδα επόμενων χρήσεων	0,00	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις	222.883,72	99.685,26
Σύνολο	**3.512.570,12**	**2.118.089,15**

26. Κύκλος εργασιών

Οι Πωλήσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Πωλήσεις καινουργών αυτοκινήτων	0,00	0,00
Πωλήσεις μεταχειρισμένων αυτοκινήτων	7.379,03	17.875,81
Εσοδα από παροχή υπηρεσιών	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων & υπηρεσιών	**7.379,03**	**17.875,81**
Έσοδα ενοικίων από επενδυτικά ακίνητα	1.765.084,80	1.546.878,52
Λοιπά έσοδα από μισθωτές ακινήτων	430.135,06	174.203,55
Εσοδα εκμετάλλευσης ακινήτων	**2.195.219,86**	**1.721.082,07**
Σύνολο Κύκλου εργασιών	**2.202.598,89**	**1.738.957,88**

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, κατά την 31.12.2018 έχουν ως ακολούθως:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Έως 1 έτος	2.099.082,96	1.682.388,43
Από 2 έως 5 έτη	5.688.408,00	6.729.553,72
Ανω των 5 ετών	1.314.904,06	0,00
Σύνολο	**9.102.395,02**	**8.411.942,15**

27. Παροχές σε εργαζομένους

Οι Παροχές σε εργαζόμενους αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Μισθοί & ημερομίσθια	146.830,56	157.447,42

Εργοδοτικές εισφορές	35.915,23	38.082,81
Λοιπές παροχές	9.149,39	10.435,05
Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού (IAS 19)	(1.263,79)	27.495,50
Σύνολο	**190.631,39**	**233.460,78**

28. Έξοδα κατ' είδος

Τα Έξοδα κατ' είδος αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Παροχές σε εργαζομένους	190.631,39	233.460,78
Αμοιβές Δ.Σ.	0,00	0,00
Αμοιβές τρίτων	67.414,42	41.475,18
Προμήθειες τρίτων	0,00	180.00
Ηλεκτρικό ρεύμα, Ύδρευση, Τηλεπικοινωνίες, Ταχυδρομικά	211.892,13	151.205,81
Ενοίκια	40.000,00	30.000,00
Ασφάλιστρα	43.473,24	36.938,38
Προετοιμασία & Αποθήκευση	0,00	0,00
Επισκευές & Συντηρήσεις	25.034,22	24.822,53
Φύλαξη	0,00	0,00
Φόροι - Τέλη	62.590,08	41.236,69
Μεταφορικά έξοδα	2.960,85	10.863,65
Έξοδα ταξιδίων	363,80	2.964,14
Έξοδα προβολής και διαφήμισης, εκθέσεων & φιλοξενίας	0,00	967,85
Συνδρομές - εισφορές	659,00	320,00
Δωρεές - Επιχορηγήσεις	0,00	50,00
Έντυπα & γραφική ύλη	1.548,82	2.010,04
Υλικά άμεσης ανάλωσης	0,00	1.268,52
Έξοδα δημοσιεύσεων	0,00	0,00
Λοιπά έξοδα	3.952,71	10.031,37
Αποσβέσεις & Απομειώσεις ενσώματων παγίων	11.995,71	14.880,38
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	183,70	15,31
Σύνολο	**662.700,07**	**602.640,63**

Τα παραπάνω έξοδα έχουν επιβαρύνει τις λειτουργίες της Εταιρείας ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Κόστος πωλήσεων εμπορευμάτων & υπηρεσιών	0,00	0,00
Κόστος εκμετάλλευσης ακινήτων	391.558,62	307.020,10
Έξοδα λειτουργίας διαθέσεως	45.719,04	49.351,60
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	225.422,41	246.268,92
Σύνολο	**662.700,07**	**602.640,63**

29. Αλλα έσοδα / έξοδα

Τα Άλλα έσοδα / έξοδα αναλύονται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Άλλα έσοδα εκμετάλλευσης		
Επιχορηγήσεις - επιδοτήσεις	0,00	2.904,85
Εσοδα αποζημειώσης από FORD MOTOR	0,00	34.575,61
Κέρδη από διάθεση παγίων	517,53	5.497,07

Λοιπά έσοδα	138.327,03	28.406,18
Σύνολο εσόδων εκμετάλλευσης:	**138.844,56**	**71.383,71**
Άλλα έξοδα εκμετάλλευσης		
Πρόστιμα, αποζημιώσεις, καταπτώσεις εγγυήσεων κ.λ.π.	12.593,47	19.136,76
Διαγραφές/ Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων	296.637,83	61.751,58
Ζημίες από διάθεση παγίων	0,00	100,00
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	15.803,30	129.368,61
Φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας & ΕΕΤΗΔΕ	221.175,00	221.175,00
Λοιπά έξοδα	116.051,09	2.543,81
Σύνολο εξόδων εκμεταλλεύσεως:	**662.260,69**	**434.075,76**
Σύνολο	**(523.416,13)**	**(362.692,05)**

30. Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό

Το Χρηματοοικονομικό κόστος – καθαρό αναλύεται ως εξής :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Χρηματοικονομικό κόστος-καθαρό		
Τόκοι ομολογιακών & μακροπρόθεσμων δανείων	1.155.105,79	1.483.383,41
Τόκοι βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	1.443.305,99	851.055,35
Λοιπά συναφή με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	67.192,74	2.440,17
Τόκοι από υποχρεώσεις Leasing	1.228.682,19	1.015.094,46
Πιστωτικοί τόκοι	(6,20)	(10.428,99)
Μεταβολή εύλογης αξίας εισηγμένων μετοχών	185.832,59	92.500,88
Σύνολο	**4.080.113,10**	**3.434.045,28**

31. Φόρος εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει τα κάτωθι :

	31.12.2018	**31.12.2017**
Τρέχων φόρος περιόδου	0,00	0,00
Αντιστροφή πρόβλεψης φόρου ανέλεγκτων χρήσεων	(50.000,00)	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος	1.307.631,160	255.350,60
Σύνολο:	**1.257.631,16**	**255.350,60**

Ο φόρος εισοδήματος που αναλογεί στα κέρδη διαφέρει από το ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμόζαμε τον ονομαστικό φορολογικό συντελεστή που ισχύει κατά το τέλος της χρήσης, ως εξής:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Καθαρά αποτελέσματα περιόδου προ φόρων	**(144.208.443,59)**	**(3.635.723,08)**
Φόρος εισοδήματος με τον φορολογικό συντελεστή της εταιρείας : 26%	**41.820.448,64**	**1.054.359,70**
Φόρος που αναλογεί σε αφορολόγητα κέρδη	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος φόρος από μεταβολή φορολ.συντελεστή	(1.573.531,07)	0,00
Επανεκτίμηση αναβαλλόμενων φορολογ. απαιτήσεων προηγ. χρήσεων	(80.845,10)	0,00
Φόρος επί ζημιών προηγούμενων Χρήσεων η ανάκτηση του οποίου δεν είναι βεβαία	(162.400,00)	(532.877,96)
Δημιουργία προσωρινών διαφορών & αναστροφή προσωρινών διαφορών προηγούμενων χρήσεων	(84.022,59)	(82.250,11)

Ζημία της χρήσης επί της οποίας δεν λογίστηκε αναβαλλόμενος φόρος	(37.783,85)	(655.084,29)
Δαπάνες μη εκπεστέες φορολογικά	(41.189.497,19)	(39.497,94)
Λοιποί φόροι	0,00	0,00
Αντιστροφή πρόβλεψης φόρου ανέλεγκτων χρήσεων	50.000,00	0,00
Φόροι εισοδήματος που εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων	**(1.257.631,16)**	**(255.350,60)**

32. Κέρδη κατά μετοχή

Τα βασικά κέρδη κατά μετοχή υπολογίζονται με διαίρεση του κέρδους που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας, με τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των κοινών μετοχών στην διάρκεια της περιόδου, εξαιρουμένων των ιδίων κοινών μετοχών που αγοράσθηκαν από την επιχείρηση (ίδιες μετοχές).

	31.12.2018	**31.12.2017**
Αποτελέσματα που αναλογούν στους μετόχους της εταιρείας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(145.466.074,75)	(3.891.073,68)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	3.454.945,00	3.416.256
Βασικά κέρδη κατά μετοχή	**(40,10)**	**(1,14)**

33. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.
Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με εταιρικές εγγυήσεις για συνδεδεμένες εταιρείες, τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας.
Πλην των δοθεισών εγγυήσεων υπέρ της συνδεδεμένης Εταιρίας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε., δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ούτε πρόσθετες πληρωμές, κατά την ημερομηνία σύνταξης αυτών των οικονομικών καταστάσεων.
Αναφορικά με τις δοθείσες εγγυήσεις υπέρ συνδεδεμένης Εταιρίας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε. ισχύουν τα ακόλουθα :
Εντός του 2017 και μέχρι και τον Φεβρουάριο του 2018, όλες οι πιστώτριες τράπεζες κατήγγειλαν το σύνολο των αλληλόχρεων δανειακών συμβάσεων της συνδεμένης εταιρείας AGRIPAN Α.Ε. συνολικού ποσού € 129.000 χιλ. περίπου, στις οποίες η εταιρεία μας υπεισέρχεται ως εγγυητής.
Το ποσό των εγγυήσεων αυτών προσαυξημένο με τους τόκους υπερημερίας έως 31.12.2018 βάρυνε τα αποτελέσματα της εταιρείας διαμορφώνοντας το εξαιρετικά αρνητικό αποτέλεσμα της χρήσης 20108. Όπως αναλυτικά αναφέρεται στην παρ. 2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων/Συνέχιση της δραστηριότητας η εταιρεία - με την σύμφωνη γνώμη – του απαιτούμενου ποσοστού πιστωτών, θα προχωρήσει σε αναδιάρθρωση των δανειακών της υποχρεώσεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Πτωχευτικού Κώδικα, υποβάλλοντας αίτηση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 106β. Κατόπιν συζητήσεων και αρχικών προεγκρίσεων από την απαιτούμενη πλειοψηφία των πιστωτριών Τραπεζών πρόκειται να υπογραφεί σχετικό MoU εντός του Q2/2019, το οποίο θα περιλαμβάνει τους όρους και τα ποσά της αναδιάρθρωσης των δανείων της εταιρείας, καθώς και την τελική διευθέτηση των εγγυήσεων προς τη συγγενή εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕ. . Η όλη διαδικασία, θα ολοκληρωθεί το πρώτο εξάμηνο του 2019.

Οι δοθείσες εγγυήσεις κατά την 31.12.2018 έχουν ως κάτωθι:

	2018	**2017**
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με προμηθευτές	0,00	0,00
Εγγυήσεις υπέρ συνδεδεμένης Εταιρίας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.	0,00	128.957.919,70
Εγγυήσεις υπέρ συνδεδεμένης Εταιρίας ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ ΑΤΚΕ	35.000.000,00	35.000.000,00
Εγγυήσεις υπέρ απορροφηθήσας Εταιρίας ΔΡΟΜΕΑΣ Α.Ε.	0,00	25.000.000,00
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες	58.006,05	58.006,05
Σύνολο	**35.058.006,05**	**189.015.925,75**

Σημειώνεται ότι πέραν των ανωτέρω εγγυήσεων υπερ της ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε., η Εταιρεία έχει παραχωρήσει προσημειώσεις υποθηκών ύψους € 52.634 χιλ. επί των ιδιόκτητων επενδυτικών ακινήτων της, για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων της συνδεδεμένης εταιρείας ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε. (βλέπε παρ. 7 Επενδύσεις σε ακίνητα).

34. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών (αγαθών και υπηρεσιών) σωρευτικά από την έναρξη των οικονομικών χρήσεων και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη των χρήσεων 2018 και 2017, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, παρουσιάζονται ακολούθως:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Πωλήσεις Αγαθών και Υπηρεσιών - Έσοδα	**43.159,32**	**35.659,32**
εκ των οποίων :		
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συγγενή εταιρεία MULTIPART A.E.	15.000,00	7.500,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συνδεδεμένη εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων σε συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ	28.159,32	28.159,32
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών - Έξοδα	**43.662,05**	**40.117,78**
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών από συγγενή εταιρεία MULTIPART A.E.	551,67	2.994,99
Αγορές Αγαθών & Υπηρεσιών από συνδεδεμένη εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	43.110,38	37.122,79
Απαιτήσεις	**133.737,78**	**104.693,30**
εκ των οποίων :		
Από συγγενή MULTIPART A.E.	0.00	0.00
Από συνδεδεμένη Π.Ι.ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ ΑΕΒΕ	0,38	2.346,99
Από συνδεδεμένη ΠΛΕΙΑΔΕΣ ΜΟΤΟΡ (ΠΡΩΗΝ ΥΛΗ ΑΤΚΕ.)	133.737,40	102.346,31
Υποχρεώσεις	**2.713.051,99**	**2.248.203,03**
εκ των οποίων :		
Σε συγγενή MULTIPART A.E	281.195,47	200.074,26
Σε συνδεδεμένη ΑΓΚΡΙΠΑΝ ΑΕΒΕ	1.178.373,90	1.133.661,10
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ ΑΤΚΕ	1.253.482,62	47.915,20
Σε συνδεδεμένη ΘΕΣΕΙΣ ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΑΕ	0,00	748.137,11
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΕ	0,00	118.415,36
Συναλλαγές και αμοιβές μελών Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**
Αμοιβές μελών της Διοίκησης (Δ.Σ.)	0,00	0,00
Μισθοί και λοιπές εργασιακές παροχές διευθυντικών στελεχών	0,00	0,00
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης και διευθυντικών στελεχών	**0,00**	**0,00**
Απαιτήσεις από μέλη Διοίκησης	0,00	0,00
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης και διευθυντικά στελέχη	**0,00**	**0,00**
Υποχρεώσεις προς μέλη Διοίκησης	0,00	0,00
Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη	0,00	0,00
Δοθείσες Εγγυήσεις	**35.000.000,00**	**188.957.919,70**

Σε συνδεδεμένη ΑΓΚΡΙΠΑΝ Α.Ε.	0,00	128.957.919,70
Σε συνδεδεμένη ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΡΓΥΡΟΥΠΟΛΗ ΑΤΚΕ	35.000.000,00	35.000.000,00
Απορροφηθήσα ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΕ	0,00	25.000.000,00

Οι ανωτέρω συναλλαγές έγιναν βάσει εμπορικών όρων της αγοράς.

35. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Στον πίνακα που ακολουθεί γίνεται ανάλυση του απασχολούμενου προσωπικού, ανά κατηγορία, στο τέλος της υπό αναφορά χρήσης σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσεως, ως εξής:

	31.12.2018	**31.12.2017**
• Μισθωτοί	7	8
• Ημερομίσθιοι	1	1
Σύνολο προσωπικού	**8**	**9**

36. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Στο τέλος του δεύτερου τριμήνου του 2019 και συγκεκριμένα στις 28/6/2019 υπεγράφει Συμφωνία Εξυγίανσης (Άρθρου 99 επ.του Ν.3588/2007, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα) ανάμεσα στην εταιρεία και στους Πιστωτές της, οι οποίοι εκπροσωπούν ποσοστό 90,2% επί του συνόλου των απαιτήσεων της εταιρείας, καθώς και ποσοστό 96,24% επί των εμπραγμάτως εξασφαλισμένων απαιτήσεων της εταιρείας. Την ίδια μέρα η Συμφωνία Εξυγίανσης κατατέθηκε προς επικύρωση στο αρμόδιο Πολυμελλές Πρωτοδικείο Αθηνών. Στα πλαίσια της συμφωνίας αυτής προβλέπεται ο διακανονισμός των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσων της εταιρείας, καθώς και των εξ εγγυήσεως υποχρεώσεων και προβλέπεται σημαντική διαγραφή μέρους αυτών, σε βαθμό που η εταιρεία να καταστεί βιώσιμη.

Στις 14/5/2019 κοινοποιήθηκε στην εταιρεία Δήλωση Καταγγελίας Σύμβασης Χρηματοδοτικής Μίσθωσης από την εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ LEASING ΑΕ και αφορά στο ακίνητο επί της οδού Λ. Συγγρού 111, στη δε από 29/6/2019 Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπεται η ανάκτηση της κατοχής του ακινήτου από την εκμισθώτρια εταιρεία ΕΘΝΙΚΗ LEASING Α.Ε – με όρους που περιγράφονται αναλυτικά - γεγονός που ολοκληρώθηκε.
Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

ΑΘΗΝΑ, 2 Σεπτεμβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
ΙΩΑΝΝΗΣ ΕΜΜ. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ	ΒΑΧΑΝ ΜΙΚ ΧΕΚΙΜΙΑΝ	ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Φ. ΜΠΙΡΗΣ
ΑΔΤ ΑΙ 576564	ΑΔΤ ΑΙ 693913	ΑΔΤ ΑΙ 577823 Αρ.Αδ. Ο.Ε.Ε. 0024483/Α΄ Τάξεως