ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ
Τηλέφωνο: 2103382336
E-mail: georgopoulos@acci.gr

Αθήνα,21/10/2019
Αριθ.Πρωτ.:1797257

Συνημ.:
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

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

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι :

Την **17/10/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ,** το διακριτικό τίτλο **ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **6026801000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1934732 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2019 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 **1934733 η από 10/09/2019 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 **«ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, , με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 125 και συγκεκριμένα

Τακτικός Ελεγκτής:
ΚΟΥΦΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ του ΣΠΥΡΙΔΩΝΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 13631.

Αναπληρωματικός Ελεγκτής:
ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ του ΝΙΚΟΛΑΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 48261.

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

ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2018

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε. την 6η Σεπτεμβρίου 2019 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.oikistikianaptixi.gr

Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση		**Σελίδα**
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	5
	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
	Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων:	
1	ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2	ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	7
2.1	Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	7
2.2	Συναλλαγματικές μετατροπές	7
2.3	Ενσώματα Πάγια	7
2.4	Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	8
2.5	Επενδύσεις σε Ακίνητα	8
2.6	Μισθωμένα Πάγια	8
2.7	Απαιτήσεις από Πελάτες	9
2.8	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9
2.9	Μετοχικό Κεφάλαιο	9
2.10	Δανεισμός	9
2.11	Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	10
2.12	Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	10
2.13	Μερίσματα	10
2.14	Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	10
2.15	Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	11
2.16	Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	11
2.17	Αναταξινομήσεις συγκριτικών κονδυλίων	11
2.18	Νέα πρότυπα, τροποποίησεις προτύπων και διερμηνείες	11
3	ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	16
4	ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	16
4.1	Κίνδυνος Αγοράς	16
4.2	Πιστωτικός Κίνδυνος	17
4.3	Κίνδυνος Επιτοκίων	17
4.4	Κίνδυνος Ρευστότητας	17
4.5	Διαχείριση Κεφαλαίων	18
4.6	Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες	18
5	ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	18
6	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ	19
7	ΑΫΛΑ ΠΑΓΙΑ	19
8	ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	20
9	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	20
10	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	20
11	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ	21
12	ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	21
13	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	21
14	ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	21
15	ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	21
16	ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	22
17	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	23
18	ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	23

19	ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	24
20	ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ	24
21	ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	24
22	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ	25
23	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	25
24	ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	25
25	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	25
26	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	26
	ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	
	ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημείωση	31.12.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	3.439.078,30	3.795.238,61
Ενσώματα πάγια	6	14,82	14,08
Άυλα πάγια	7	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	8	3.866,83	3.171,83
		3.442.959,95	**3.798.424,52**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπές απαιτήσεις	8	11.328,76	10.285,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	7.952,36	5.619,23
		19.281,12	**15.904,23**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**3.462.241,07**	**3.814.328,75**
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	3.904.369,68	3.758.000,42
Αποθεματικά	11	2.821,72	2.821,72
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου		2.002,77	-
Αποτελέσματα εις νέο	12	(2.384.085,53)	(1.929.620,67)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**1.525.108,64**	**1.831.201,47**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	13	-	7.268,80
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	14	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15	30.968,50	32.838,50
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	310.201,29	383.257,40
		341.169,79	**423.364,70**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	14	1.394.776,25	1.416.293,28
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	17	201.186,39	143.469,30
		1.595.962,64	**1.559.762,58**
Σύνολο υποχρεώσεων		**1.937.132,43**	**1.983.127,28**
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ		**3.462.241,07**	**3.814.328,75**

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7 έως 26 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2018	**31.12.2017**
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων		132.031,80	163.886,16
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικων ακινητων σε εύλογες αξίες	5	(356.160,31)	(26.419,82)
Λοιπά έσοδα		545,08	1.198,00
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		**(223.583,43)**	**138.664,34**
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	19	(57.028,08)	(8.217,31)
Δαπάνες προσωπικού	20	(93.414,52)	(25.701,54)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	21	(174.090,54)	(159.227,36)
Προβλέψεις	8	7.137,13	(4.104,26)
Αποσβέσεις	6,7	(2.460,08)	(9.335,19)
Σύνολο Λειτουργικών Εξόδων		**(319.856,09)**	**(206.585,66)**
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		**(543.439,52)**	**(67.921,32)**
Χρηματοοικονομικά (έξοδα) καθαρά	22	21.517,03	(55.140,40)
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων		**(521.922,49)**	**(123.061,72)**
Φόρος εισοδήματος	18	73.056,11	(31.347,68)
(Ζημίες) / Κέρδη μετά από φόρους (Α)		**(448.866,38)**	**(154.409,40)**
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		-	-
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		**-**	**-**
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		**(448.866,38)**	**(154.409,40)**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017		**3.758.000,42**	**2.821,72**	**-**	**(1.775.211,27)**	**1.985.610,87**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	(154.409,40)	**(154.409,40)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017		**3.758.000,42**	**2.821,72**	**-**	**(1.929.620,67)**	**1.831.201,47**
Προσαρμογές μετάβασης στο ΔΠΧΑ 9	**2.18**				(5.598,48)	**(5.598,48)**
Υπόλοιπο Έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2018		**3.758.000,42**	**2.821,72**	**-**	**(1.935.219,15)**	**1.825.602,99**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		147.997,23	-	(147.997,23)	-	**-**
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(1.627,97)				**(1.627,97)**
Καταθέσεις μετόχων έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-	150.000,00	-	**150.000,00**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (ζημίες) μετά από φόρους		-	-	-	(448.866,38)	**(448.866,38)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018		**3.904.369,68**	**2.821,72**	**2.002,77**	**(2.384.085,53)**	**1.525.108,64**

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημείωση	Χρήση που έληξε την	
		31.12.2018	**31.12.2017**
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων		(521.922,49)	(123.061,72)
Προσαρμογή ζημιών προ φόρων			
Αποσβέσεις	6, 7	2.460,08	9.335,19
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	13	(7.268,80)	660,80
Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων	8	131,67	4.104,26
Χρηματοικονομικά (έξοδα) καθαρά	22	(21.517,03)	55.140,40
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων		356.160,31	26.419,82
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(7.468,91)	(1.667,09)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		55.847,09	38.968,42
Καταβλημένοι φόροι		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(143.578,08)**	**9.900,08**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Πωλήσεις / (Αγορές) επενδυτικών ακινήτων	5	-	-
Αγορές ενσώματων& άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	6, 7	(2.460,82)	(9.335,75)
Τόκοι εισπραχθέντες		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**(2.460,82)**	**(9.335,75)**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Άυξηση μετοχικού κεφαλαίου		147.997,23	-
Ποσά προοριζομενα για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		2.002,77	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		(1.627,97)	
Είσπραξη / (Αποπληρωμή) δανεισμού		-	-
Τόκοι πληρωθέντες		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**148.372,03**	**-**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		**2.333,13**	**564,33**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης περιόδου		**5.619,23**	**5.054,90**
Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα λήξης περιόδου	9	**7.952,36**	**5.619,23**

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών για την οργάνωση χρηματοδότησης μεγάλων αναπτυξιακών και επενδυτικών έργων, καθώς επίσης και την οικονομική διαχείριση και εκμετάλλευση τέτοιων έργων.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι στο Δήμο Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2018 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100,00%. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 6 Σεπτεμβρίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2. ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές οι οποίες έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

2.1. Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ήταν σε υποχρεωτική ισχύ την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως έχει τροποποιηθεί με την εκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων.

Σημειώνουμε ότι το αρνητικό κεφάλαιο κίνησης και η συνεχής μείωση των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, το σύνολο των οποίων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου της, αποτελούν ένδειξη αβεβαιότητας για τη συνέχιση της δραστηριότητας της. Η μητρική εταιρεία του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», σύμφωνα με επιστολή της δηλώνει την πρόθεση της να στηρίξει την Εταιρεία για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ώστε να καταστεί απρόσκοπτη η συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής.

Η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 3.

2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.3. Ενσώματα Πάγια

Οι βελτιώσεις επί των ακινήτων, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν

αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

• Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης

• Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 10%

• Μεταφορικά μέσα: 16%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε τέλος χρήσεως.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα.

Στις 31.12.2018 η Εταιρεία είχε στην κατοχή της ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια.

2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

Στις 31.12.2018 η Εταιρεία είχε στην κατοχή της άυλα περιουσιακά στοιχεία, τα οποία ήταν πλήρως αποσβεσμένα.

2.5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Επενδύσεις σε ακίνητα θεωρούνται γήπεδα και κτίρια που κατέχονται από την Εταιρεία για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή / και για κεφαλαιουχικά κέρδη.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμούνται αρχικώς στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.Στη συνέχεια αποτιμούνται σε εύλογη αξία σε ετήσια βάση από πιστοποιημένους και ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές με βάση τη μέθοδο των συγκριτικών στοιχείων, και όπου αυτή δεν είναι εφικτή, με τη μέθοδο της παρούσας αξίας των μελλοντικών χρηματοροών.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν υπάρχει σημαντική πιθανότητα ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στη Εταιρεία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Λοιπές δαπάνες επισκευής και συντήρησης καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

2.6. Μισθωμένα Πάγια

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι μισθωτής παγίων μέσω λειτουργικής μίσθωσης, τα μισθώματα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εφαρμόσει το πρότυπο στις συμβάσεις που είχαν αναγνωριστεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 16 ως μισθώσεις εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 17 και την Διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 4. Συνεπώς, η Εταιρεία δεν θα εφαρμόσει το πρότυπο στις συμβάσεις που δεν είχαν προηγουμένως προσδιοριστεί ως συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 και τη Διερμηνεία ΕΔΔΠΧΠ 4.

Η Εταιρεία επίσης έχει επιλέξει να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από το πρότυπο αυτό για τις συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες λήγουν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής και των συμβάσεων μίσθωσης για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας, όπου υπάρχει εφαρμογή.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2018, η εταιρεία διενήργησε αξιολόγηση της επίδρασης της υιοθέτησης του ΔΠΧΠ 16 και εκτιμά ότι θα αναγνωρίσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, επιπλέον υποχρεώσεις από μισθώσεις ύψους περίπου € 10 χιλ. και αντίστοιχα δικαιώματα χρήσης παγίων ύψους περίπου € 10 χιλ.

2.7. Απαιτήσεις από Πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες/Λοιπές απαιτήσεις, αναγνωρίζονται, αρχικά, στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα, αποτιμώνται εκ νέου με την τυχόν προκύπτουσα απομείωση (ζημία απομείωσης) να επιβαρύνει τα αποτελέσματα της χρήσης. Η εταιρεία χρησιμοποιεί την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach), για την εκτίμηση των αναμενόμενων μελλοντικών ζημιών επί πιστώσεων (πιστωτικών ζημιών) των «Απαιτήσεων από Πελάτες» και των «Λοιπών Απαιτήσεων» σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Για τα εν λόγω κονδύλια τα οποία ταξινομούνται και επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος αναγνωρίζεται κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση βάσει του πιστωτικού κινδύνου του εκάστοτε πελάτη.

Οι αναμενόμενες Πιστωτικές Απώλειες υπολογίζονται στη βάση παραμέτρων κινδύνου λαμβάνοντας υπόψιν ιστορικά δεδομένα. Οι παράμετροι κινδύνου είναι η εκτιμώμενη πιθανότητα αθέτησης (ακόμα και αν αυτή είναι πολύ χαμηλή), το ποσοστό της ζημίας πάνω στο οφειλόμενο κεφάλαιο με δεδομένο ότι ο πελάτης έχει αθετήσει να αποπληρώσει το οφειλόμενο ποσό (βάσει χρονοανάλυσης της εισπραξιμότητας των απαιτήσεων) και το υπόλοιπο που είναι εκτεθειμένη η εταιρεία σε περίπτωση αθέτησης του πελάτη κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Η εκτίμηση πρόβλεψης επισφάλειας αναγνωρίζεται κατά την αρχική αναγνώριση για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία «Απαιτήσεις από πελάτες» και «Λοιπές Απαιτήσεις» τα οποία ταξινομούνται και επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος. Για τις απαιτήσεις οι οποίες εκτιμώνται ως ανεπίδεκτες είσπραξης λαμβάνεται ποσοστό αθέτησης 100% και διαγράφονται μέσω της κράτησης για ενδεχόμενη απομείωση.

2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως και καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από τη μέρα απόκτησής τους.

2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση των ιδίων κεφαλαίων.

2.10. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής.

Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

2.11. Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαραγρ. 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012.Η υποχρέωση που καταχωρείται στη κατάσταση οικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημίες που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα και είναι πάνω ή κάτω από το περιθώριο του 10% της σωρευμένης υποχρέωσης, καταχωρούνται στα αποτελέσματα μέσα στον αναμενόμενο μέσο ασφαλιστικό χρόνο των συμμετεχόντων στο πρόγραμμα. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης

Κατά την τρέχουσα χρήση η εταιρεία απασχόλησε προσωπικό μέχρι και τον μήνα Ιούλιο 2018.

2.12. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων

α) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως καθώς επίσης όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η Εταιρεία δεν είχε τέτοια στοιχεία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών

στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κλεισίματος τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων έχει απομειωθεί. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο κόστος κτήσεως, περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος (μακροπρόθεσμες απαιτήσεις) και διαθέσιμες προς πώληση επενδύσεις.

Η ανακτήσιμη αξία των συμμετοχών προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η ανακτήσιμη / εισπράξιμη αξία των λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι απομείωσης, προσδιορίζεται σε γενικές γραμμές βάσει της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών χρηματοροών, προεξοφλημένων είτε με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο προεξόφλησης του εκάστοτε στοιχείου ή ομάδας στοιχείων, ή με τον τρέχοντα συντελεστή απόδοσης ενός παρόμοιου χρηματοοικονομικού στοιχείου. Οι προκύπτουσες ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα .

2.13. Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.14. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

• τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης

• τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

• τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

• τα έσοδα από μερίσματα (εάν υπάρχουν) αναγνωρίζονται όταν εγκριθούν από την αρμόδια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων

• τα έξοδα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα

2.15. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, β) Εταιρείες που ελέγχει η μητρική Τράπεζα και με τις οποίες η Εταιρεία μας τελεί υπό κοινό έλεγχο, γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

2.16. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζεται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα ισχύουν κατά τις χρήσεις που αναμένεται να ανακτηθούν τα στοιχεία του ενεργητικού και να τακτοποιηθούν οι υποχρεώσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές φορολογικό εισόδημα για να καλύψει τις προσωρινές διαφορές. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

2.17. Αναταξινομήσεις συγκριτικών κονδυλίων

Δεν έχουν γίνει αναταξινομήσεις στα συγκριτικά κονδύλια της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων ή της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, παρά μόνο σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας Χρήσης. Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν έχουν επίπτωση στην καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

2.18. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω .

Νέα λογιστικά πρότυπα

Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα.

Στην χρήση 2018, η εταιρεία εξέτασε την εφαρμογή των πρότυπων ΔΠΧΑ 15 και ΔΠΧΑ 9 (που είναι υποχρεωτικής εφαρμογής βλ. σχετικά κατωτέρω). Όπου δεν αναφέρεται διαφορετικά οι άλλες τροποποιήσεις και ερμηνείες που ισχύουν για πρώτη φορά στη χρήση 2018, δεν έχουν επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας. Η εταιρεία δεν υιοθέτησε πρόωρα πρότυπα, ερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί από Σ.Δ.Λ.Π. και υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στη χρήση 2018.

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1/1/2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» την 1η Ιανουαρίου 2018 σε αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση". Το Δ.Π.Χ.Α. 9 άλλαξε τις διατάξεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και καθιέρωσε ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών το οποίο χρησιμοποιήθηκε έως το οικονομικό έτος 2017 . Το Δ.Π.Χ.Α. 9 τροποποίησε επίσης τις διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμισης, με τρόπο που να ευθυγραμμίζουν το λογιστικό χειρισμό των σχέσεων αντιστάθμισης με τις διαδικασίες διαχείρισης κινδύνων. Δεδομένου ότι το Δ.Π.Χ.Α 9 παρέχει προαιρετική δυνατότητα υιοθέτησης της αναθεωρημένης λογιστικής αντιστάθμισης, η εταιρεία έχει επιλέξει να διατηρήσει τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 39 για την λογιστική αντιστάθμισης. Επί του παρόντος η εταιρεία δεν εφαρμόζει λογιστική αντιστάθμισης.

Η εταιρεία επέλεξε να εφαρμόσει το Δ.Π.Χ.Α. 9 αναδρομικά, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις. Ως εκ τούτου, οι συγκριτικές πληροφορίες για το οικονομικό έτος που έκλεισε την 31/12/2017 δεν είναι συγκρίσιμες με τις πληροφορίες που παρουσιάζονται για το οικονομικό έτος που έληξε την 31/12/2018, καθώς έχουν συνταχθεί στο πλαίσιο του Δ.Λ.Π. 39.

Παραδοχές στην υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9

Αλλαγή στη Λογιστική πολιτική
Επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις ΔΛΠ 8

Εφαρμόστηκε η πρακτική διευκόλυνση που παρέχει το ΔΠΧΑ 9 σύμφωνα με την οποία η αρχική εφαρμογή από την επίδραση της νέας πολιτικής απομείωσης αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος των κερδών εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν επηρεάζει τα κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης της 31.12.2017.

Απομείωση Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Οι κατηγορίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9 είναι οι εξής:

- Λοιπές Απαιτήσεις
- Ταμείο και Ταμειακά Ισοδύναμα

Η μεθοδολογία για την επιμέτρηση της απομείωσης, για κάθε μία από τις παραπάνω κατηγορίες αναθεωρήθηκε σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Η επίδραση από την εφαρμογή του νέου προτύπου «στα κέρδη εις νέον» ως συνέπεια της νέας μεθοδολογίας απεικονίζεται στον παρακάτω πίνακα «Κατάσταση Οικονομικής Θέσης την 1η Ιανουαρίου 2018».

Για τις Λοιπές Απαιτήσεις εφαρμόστηκε η απλοποιημένη προσέγγιση. Σύμφωνα με την απλοποιημένη προσέγγιση, υπάρχουν δύο διαφορετικές μέθοδοι μέτρησης για τον προσδιορισμό των ζημιών απομείωσης:

α) Για τα Χρηματοοικονομικά στοιχεία χωρίς αντικειμενικές ενδείξεις ζημίας απομείωσης, η αναμενόμενη πιστωτική ζημία υπολογίζεται με τη χρήση πίνακα ποσοστών απομείωσης. Τα αναμενόμενα ποσοστά πιστωτικών ζημιών υπολογίζονται από την Εταιρεία βάσει ιστορικών και αναμενόμενων πληροφοριών καθώς και παραδοχών της Διοίκησης.

β) χρηματοοικονομικά μέσα με αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης κατά την ημερομηνία αναφοράς, επιμετρώνται ως απομειωμένα.

Το ταμείο και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 και η εκτιμώμενη ζημία απομείωσης κρίνεται αμελητέα.

Η επίδραση της πρώτης εφαρμογής στο ποσό της απομείωσης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της 31.12.2017 σε σχέση με το αντίστοιχο ποσό έναρξης της χρήσεως 2018 (1.1.2018) αναλύεται ως εξής:

Πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων όπως δημοσιεύτηκε την 31.12.2017 (σημείωση 4.2)	15.492,66
Αντιλογισμός πρόβλεψης απομείωσης απαιτήσεων	(15.492,66)
Κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση βάσει του πιστωτικού κινδύνου του εκάστοτε πελάτη κατά την ημερομηνία μετάβασης (σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9)	21.091,14
Σύνολο απομείωσης απαιτήσεων την 01.01.2018 (σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9)	21.091,14

Πλήρης ανάλυση του ποσού της απομείωσης κατά την κλειόμενη χρήση παρατίθεται στην σημείωση 8.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται η επίδραση της πρώτης εφαρμογής στα σχετικά υπόλοιπα των κονδυλίων των λογαριασμών της 31.12.2017 και 1.1.2018.

Κονδύλια που αναπροσαρμόστηκαν	**Υπόλοιπο 31.12.2017 όπως δημοσιεύτηκαν**	**Προσαρμογή (Μετάβαση)**	**Υπόλοιπο 01.01.2018 ΔΠΧΑ 9**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
1. Λοιπές Απαιτήσεις	10.285,00	(5.598,48)	4.686,52
2. Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	15.904,23	(5.598,48)	10.305,75
3. Σύνολο Ενεργητικού	3.814.328,75	(5.598,48)	3.808.730,27
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
4. Κέρδη/ (Ζημίες) εις νέο	(1.929.620,67)	(5.598,48)	(1.935.219,15)
5. Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1.831.201,47	(5.598,48)	1.825.602,99
6. Σύνολο Παθητικού	3.814.328,75	(5.598,48)	3.808.730,27

Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1/1/2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» αποτελεί το νέο πρότυπο που αφορά στην αναγνώριση του εσόδου και συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων επί του προτύπου που εκδόθηκαν στις 11 Σεπτεμβρίου του 2015 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31. Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15 με σκοπό να παρασχεθούν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρία υιοθέτησε το ΔΧΠΑ 15, χρησιμοποιώντας την αναδρομική μέθοδο. Ωστόσο, η Εταιρία δεν είχε καμία επίδραση στην κερδοφορία, ή την χρηματοοικονομική θέση της κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΧΠΑ 15. Επομένως, δεν έγινε καμία προσαρμογή στο «Υπόλοιπο κερδών εις νέο» την 1 Ιανουαρίου 2018.

Τροποποιήσεις και διερμηνείες

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2018). 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 αποφασιστεί εάν ένα ακίνητο έχει αλλάξει χρήση, θα πρέπει να αξιολογηθεί εάν πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου και κάθε πιθανή αλλαγή στη χρήση θα πρέπει να μπορεί να τεκμηριωθεί.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2018). Η διερμηνεία καλύπτει συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό περιουσιακό στοιχείο ή μια μη νομισματική υποχρέωση που προκύπτει από την πληρωμή ή τη λήψη προκαταβολής πριν από την αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εισοδήματος. Δεν εφαρμόζεται όταν μια οικονομική οντότητα επιμετρά το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έξοδο ή έσοδο κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία ή στην εύλογη αξία του τιμήματος που ελήφθη ή πληρώθηκε σε άλλη ημερομηνία από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή της μη νομισματικής υποχρέωσης. Επίσης, η διερμηνεία δεν πρέπει να εφαρμόζεται στους φόρους εισοδήματος, στα ασφαλιστήρια συμβόλαια ή στις αντασφαλιστικές συμβάσεις.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες στα υφιστάμενα λογιστικά πρότυπα που ισχύουν μετά το 2018.

Η εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα τα ακόλουθα νέα λογιστικά πρότυπα, τις τροποποιήσεις και τις διερμηνείες, ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Νέα λογιστικά πρότυπα που ισχύουν μετά το 2018

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17 «Μισθώσεις». Το ΔΠΧΠ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, την επιμέτρηση, την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των μισθώσεων, με σκοπό να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν σχετική πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το πρότυπο εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης των μισθωμένων περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Η λογιστική του εκμισθωτή παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη συγκριτικά με το Δ.Λ.Π. 17. Η λογιστική αντιμετώπιση για τους μισθωτές απαιτεί ότι κατά την έναρξη της μίσθωσης ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου ως στοιχείο ενεργητικού και μια αντίστοιχη χρηματοοικονομική υποχρέωση μίσθωσης.

Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, το εκτιμώμενο κόστος για την αποκατάσταση του περιουσιακού στοιχείου και οποιεσδήποτε πληρωμές μείον τις καταβολές πριν από την ημερομηνία έναρξης. Ακολούθως, η επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις, εκτός από τα μισθωμένα επενδυτικά ακίνητα τα οποία τηρούνται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, κατά την ημερομηνία έναρξης, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων της μίσθωσης την ημερομηνία αυτή.
Η Εταιρεία έχει επιλέξει να εφαρμόσει το πρότυπο στις συμβάσεις που είχαν αναγνωριστεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 16 ως μισθώσεις εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 17 και την Διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 4. Συνεπώς, η Εταιρεία δεν θα εφαρμόσει το πρότυπο στις συμβάσεις που δεν είχαν προηγουμένως προσδιοριστεί ως συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 και τη Διερμηνεία ΕΔΔΠΧΠ 4.

Η Εταιρεία επίσης έχει επιλέξει να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από το πρότυπο αυτό για τις συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες λήγουν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής και των συμβάσεων μίσθωσης για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας.

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2018, η εταιρεία διενήργησε αξιολόγηση της επίδρασης της υιοθέτησης του ΔΠΧΠ 16 και εκτιμά ότι θα αναγνωρίσει κατά την 1 Ιανουαρίου 2019, επιπλέον υποχρεώσεις από μισθώσεις ύψους περίπου € 10 χιλ. και αντίστοιχα δικαιώματα χρήσης παγίων ύψους περίπου € 10 χιλ.

Τροποποιήσεις και διερμηνείες
Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποιήσεις) «Προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση επιτρέπει την επιμέτρηση συμμετρικών option που εμπεριέχουν προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση είτε στο αποσβέσιμο κόστος είτε στην εύλογη αξία μέσω των κεφαλαίων αντί στην εύλογη αξία μέσω λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η Διερμηνεία αποσκοπεί στη μείωση της ποικιλομορφίας του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες αναγνωρίζουν και μετρούν φορολογική υποχρέωση ή φορολογική απαίτηση όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς που σχετίζονται με τον καθορισμό του φορολογητέου κέρδους (ή φορολογικής ζημιάς), την φορολογική βάση, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς εταιρείες και Κοινοπραξίες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία –όπου η μέθοδος της καθαρής θέσης δεν εφαρμόζεται- με την χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9.

Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Παροχές σε εργαζόμενους» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι σε περίπτωση που συμβεί τροποποίηση του προγράμματος, της περικοπής (curtailment) ή του διακανονισμού είναι υποχρεωτικό το κόστος τρέχουσας προϋπηρεσίας και ο καθαρός τόκος για την περίοδο μετά την επαναμέτρηση να προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την επαναμέτρηση. Επιπρόσθετα, διευκρινίζεται το αποτέλεσμα της τροποποίησης στο πρόγραμμα, την περικοπή ή τον διακανονισμό επί των απαιτήσεων που σχετίζονται με το ανώτατο όριο του περιουσιακού στοιχείου (asset ceiling).

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά έλεγχο σε μια επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα, τότε επιμετρά ξανά το δικαίωμα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.

Δ.Π.Χ.Α. 11 (Τροποποίηση) «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο σε μια επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη, τότε η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά ξανά τα δικαιώματα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όλες οι φορολογικές επιπτώσεις από τα μερίσματα (π.χ. από διανομή κερδών) θα πρέπει να αναγνωρίζονται όπου αναγνωρίζονται οι συναλλαγές ή τα γεγονότα που δημιουργούν διανεμητέα κέρδη.

Δ.Λ.Π. 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2019).

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι αν κάποιος συγκεκριμένος δανεισμός παραμένει εκκρεμής ενώ το αντίστοιχο περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προβλεπόμενη χρήση ή την πώλησή του, τότε αυτός ο δανεισμός αποτελεί μέρος των κεφαλαίων του γενικού δανεισμού που η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί για να υπολογίζει το ποσοστό κεφαλαιοποίησης.

Τροποποιήσεις και ερμηνείες σε πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε. και ως εκ τούτου δεν εφαρμόζονται από την εταιρεία.

Τροποποιήσεις

Εννοιολογικό Πλαίσιο (Τροποποιήσεις) «Τροποποιήσεις των Παραπομπών στο Εννοιολογικό Πλαίσιο των Δ.Π.Χ.Α.» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2020). Το νέο εννοιολογικό πλαίσιο δεν αποτελεί ουσιαστική αναθεώρηση του εγγράφου. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων επικεντρώθηκε σε θέματα που δεν καλύπτονταν ακόμη ή που έδειχναν προφανείς ελλείψεις που έπρεπε να αντιμετωπιστούν.

Δ.Λ.Π. 1 και Δ.Λ.Π. 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2020).

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον ορισμό του '«ουσιώδους» και ευθυγραμμίζει τον ορισμό που χρησιμοποιείται σε εννοιολογικό πλαίσιο και στα πρότυπα καθαυτά.

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1/1/2020).

Η τροποποίηση αποσκοπεί στην επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Απαιτείται κρίση από την εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

(β) Η εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

(γ) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας . Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την

εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται περαιτέρω οι απαιτήσεις κα οι υποχρεώσεις της εταιρείας. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων όπως φαίνονται ακολούθως απεικονίζουν και το μέγιστο πιστωτικό κίνδυνο.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

Λοιπές απαιτήσεις	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	11.328,76	10.285,00
Απαιτήσεις σε καθυστέρηση	8.484,41	15.492,66
Λοιπές απαιτήσεις (προ κρατήσεων ΔΠΧΑ 9)	**19.813,17**	**25.777,66**
Μείον: Κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση (σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9	(8.484,41)	(15.492,66)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από την κράτηση)	**11.328,76**	**10.285,00**

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, μια αύξηση / μείωση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια μεταβολή περίπου € 7 χιλιάδες στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**31.12.2018**	**31.12.2017**
μέχρι 1 μήνα	21.508,27	26.267,40
1 με 3 μήνες	179.678,12	117.201,90
πάνω από 3 μήνες	30.968,50	32.838,50
	232.154,89	**176.307,80**

4.5. Διαχείριση Κεφαλαίων

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς σύνολο κεφαλαίων. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον άτοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενώ στο σύνολο των κεφαλαίων περιλαμβάνεται ο καθαρός δανεισμός και το σύνολο της καθαρής θέσης.

	31.12.2018	**31.12.2017**
Σύνολο τραπεζικών υποχρεώσεων	1.394.776,25	1.416.293,28
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(7.952,36)	(5.619,23)
Καθαρός δανεισμός	**1.386.823,89**	**1.410.674,05**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	**1.525.108,64**	**1.831.201,47**
Σύνολο Κεφαλαίων	**2.911.932,53**	**3.241.875,52**
Δείκτης μόχλευσης (Καθαρός δανεισμός / Σύνολο Κεφαλαίων)	**47,6%**	**43,5%**

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου της και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου «….το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη κατάλληλων μέτρων…». Ήδη το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αποφασίσει να εισηγηθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση τη λήψη μέτρων λόγω της μείωσης των ιδίων κεφαλαίων κάτω του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου της αλλά και της ύπαρξης αρνητικού κεφαλαίου κίνησης. Σημειώνεται ότι ο κύριος μέτοχος της έχει δηλώσει την πρόθεση του για την οικονομική στήριξη με σκοπό τη συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας (βλ. σημείωση 2.1).

4.6 Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτίμησής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

5.ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	**3.795.238,61**	**3.821.658,43**
Κέρδη / (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(356.160,31)	(26.419,82)
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	**3.439.078,30**	**3.795.238,61**

Η εκτίμηση του συγκροτήματος "Cosmopolis" της εταιρείας, το οποίο βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του νομού Κομοτηνής, έγινε την 31.12.2018 από τον ανεξάρτητη πιστοποιημένη εκτιμητική εταιρεία, ο οποίος διαθέτει τα αναγνωρισμένα σχετικά επαγγελματικά προσόντα και έχει την απαιτούμενη εμπειρία.

Η εύλογη αξία προσδιορίστηκε στο ποσό των Ευρώ 3.439.078,30 και αναγνωρίστηκε ζημία στα αποτελέσματα ποσό Ευρώ 356.160,31.

Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε στη διαδικασία εκτίμησης της εύλογης αξίας του ακινήτου είναι η Μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς.

.6. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ

Τα ενσώματα πάγια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

2017	Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	1.443,00	140.328,65	141.771,65
Προσθήκες	-	9.335,75	9.335,75
Υπόλοιπο λήξης	**1.443,00**	**149.664,40**	**151.107,40**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	(1.442,98)	(140.315,15)	(141.758,13)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(9.335,19)	(9.335,19)
Υπόλοιπο λήξης	**(1.442,98)**	**(149.650,34)**	**(151.093,32)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	**0,02**	**14,06**	**14,08**

2018	Εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσης			
Υπόλοιπο έναρξης	1.443,00	149.664,40	151.107,40
Προσθήκες	-	2.278,82	2.278,82
Υπόλοιπο λήξης	**1.443,00**	**151.943,22**	**153.386,22**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις			
Υπόλοιπο έναρξης	(1.442,98)	(149.650,34)	(151.093,32)
Αποσβέσεις χρήσης	-	(2.278,08)	(2.278,08)
Υπόλοιπο λήξης	**(1.442,98)**	**(151.928,42)**	**(153.371,40)**
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	**0,02**	**14,80**	**14,82**

7. ΑΫΛΑ ΠΑΓΙΑ

Τα άυλα πάγια της Εταιρείας αφορούν λογισμικό και αναλύονται παρακάτω:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Αξία κτήσης		
Υπόλοιπο έναρξης	1.125,44	1.125,44
Προσθήκες	182,00	-
Υπόλοιπο λήξης	**1.307,44**	**1.125,44**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης	(1.125,44)	(1.125,44)
Αποσβέσεις χρήσης	(182,00)	-
Υπόλοιπο λήξης	**(1.307,44)**	**(1.125,44)**
Αναπόσβεστη αξία	**0,00**	**0,00**

8. ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		
Εγγυήσεις	3.866,83	3.171,83
ΣΥΝΟΛΑ	**3.866,83**	**3.171,83**
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις		
Έξοδα επόμενης χρήσης	192,66	-
Λοιποί χρεώστες	19.620,51	25.777,66
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	**19.813,17**	**25.777,66**
Μείον: Κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση(Σύμφωνα με ΔΠΧΑ 9)	(8.484,41)	(15.492,66)
ΣΥΝΟΛΑ	**11.328,76**	**10.285,00**

Τα παραπάνω υπόλοιπα για 31.12.2018 προέρχονται από τις μισθωτικές συμβάσεις των ακινήτων της Εταιρείας και θα εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών μισθωτηρίων συμβολαίων. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 η εταιρεία αναγνώρισε κράτηση για ενδεχόμενη απομείωση βάσει του πιστωτικού κινδύνου του εκάστοτε πελάτη συνολικού ποσού 8.484,41 €. Για απαιτήσεις ποσού € 4.992,35 σε καθυστέρηση άνω των 12 μηνών αναγνώρισε ισόποση κράτηση ενώ για απαιτήσεις ποσού 4.021,65 € αναγνώρισε κράτηση ποσού 3.492,06 € άνω των 60 ημερών καθυστέρησης είσπραξης. Για τον υπολογισμό του ποσού της κράτησης έχουν αξιολογηθεί δεδομένα των τελευταίων 4 ετών.

9. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα στις 31.12.2018 ύψους € 7.952,36 (2017: € 5.619,23), αφορούν άτοκες καταθέσεις όψεως.

	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	482,24	539,00
Καταθέσεις όψεως	7.470,12	5.080,23
ΣΥΝΟΛΑ	**7.952,36**	**5.619,23**

10. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το Μετοχικό Κεφάλαιο € 3.904.369,68 διαιρείται σε 1.333.105 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 2,93 η καθεμία και έχει πλήρως καταβληθεί.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2017	1.282.594	3.758.000,42
Υπόλοιπο 31.12.2017	**1.282.594**	**3.758.000,42**

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2018	1.282.594	3.758.000,42
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	50.511	147.997,23
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(1.627,97)
Υπόλοιπο 31.12.2018	**1.333.105**	**3.904.369,68**

11. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ

Τα αποθεματικά της 31.12.2018 και 31.12.2017 τα οποία περιλαμβάνουν μόνο τακτικό αποθεματικό, αναλύονται ως ακολούθως:

Τακτικό αποθεματικό	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	2.821,72	2.821,72
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**2.821,72**	**2.821,72**

12. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέον κατά την 31.12.2018 αναλύονται ως ακολούθως:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	**(1.775.211,27)**
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2017 - 31.12.2017	(154.409,40)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	**(1.929.620,67)**
Προσαρμογές μετάβασης στο ΔΠΧΑ 9	(5.598,48)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	**(1.935.219,15)**
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2018 - 31.12.2018	(448.866,38)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	**(2.384.085,53)**

13. ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΛΟΓΩ ΕΞΟΔΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Οι υποχρεώσεις παροχών προς το προσωπικό λόγω εξόδου από την υπηρεσία, με τις ανάλογες επιβαρύνσεις αποτελεσμάτων έχει ως ακολούθως:

	31.12.2018	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	7.268,80	6.608,00
Προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	(7.268,80)	660,80
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**-**	**7.268,80**

Η εταιρεία από 01/08/2018 δεν απασχολεί προσωπικό.

14. ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Το ομολογιακό δάνειο της εταιρείας από την Τράπεζα Πειραιώς, το οποίο είχε λήξει την 28/04/2017, ανανεώθηκε το Σεπτέμβριο του 2018 (24/9/2018) με μηδενικό επιτόκιο για το διάστημα από 1/1/2018 έως την ημερομηνία αποπληρωμής του την 31/12/2018. Λόγω των όρων της ανανέωσης αυτής και το νέο υπολογισμό των τόκων, αντιλογίστηκαν στη χρήση οι επιπλέον τόκοι (τόκοι σε καθυστέρηση) που είχαν υπολογιστεί για την χρήση 2017.

	31.12.2018	**31.12.2017**
Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	1.394.776,25	1.339.999,97
Δεδουλευμένοι τόκοι δανείου & συναφή έξοδα	-	76.293,31
ΣΥΝΟΛΑ	**1.394.776,25**	**1.416.293,28**

15. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο 31.12.2018 αφορά εγγυήσεις ενοικίων ύψους € 30.968,50 (2017: € 32.838,50).

16. ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

	31.12.2018	**31.12.2017**
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	2.107,95
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	(310.201,29)	(385.365,35)
	(310.201,29)	**(383.257,40)**

Η συνολική μεταβολή στην αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση είναι η παρακάτω:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	**(351.909,72)**
(Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	(31.347,68)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	**(383.257,40)**
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	**(383.257,40)**
(Χρέωση) / Πίστωση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	73.056,11
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	**(310.201,29)**

Στο άρθρο 47 του ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος» ορίζεται ότι: «Τα αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις θα επιμετρώνται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί, μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού». Με το άρθρο 23 του ν.4579/2018 (ΦΕΚ Α' 201/03.12.2018), μειώνεται σταδιακά ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες κατά μία ποσοστιαία μονάδα ανά έτος, αρχής γενομένης της μείωσης για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019. Συγκεκριμένα, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2018 θα εφαρμοστεί ο ήδη ισχύων φορολογικός συντελεστής (29%), ενώ για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε είκοσι οκτώ τοις εκατό (28%), για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020 σε είκοσι επτά τοις εκατό (27%), για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 σε είκοσι έξι τοις εκατό (26%) και για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και επομένων ο συντελεστής ορίζεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%). Στον κατωτέρω πίνακα αναλύεται το ποσό της αναβαλλόμενης φορολογίας όπως επιδρά στα αποτελέσματα της χρήσης 2018 κατά το ποσό που αφορά τη μεταβολή στη χρήση και το ποσό που οφείλεται λόγω αλλαγής του συντελεστή.

ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ 2018	**Λογιστική Βάση**	**Φορολογική Βάση**	**Προσωρινή Διαφορά**	**31.12.2018**
Επενδυτικών Ακινήτων	3.439.078,30	2.331.216,56	(1.107.861,74)	(310.201,29)
Πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ				**(310.201,29)**

ΑΝΑΒΑΛΛΟΜΕΝΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ 2017	**Λογιστική Βάση**	**Φορολογική Βάση**	**Προσωρινή Διαφορά**	**31.12.2017**
Επενδυτικών Ακινήτων	3.795.238,61	2.466.392,59	(1.328.846,02)	(385.365,35)
Πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού	(7.268,80)	-	7.268,80	2.107,95
ΣΥΝΟΛΟ				**(383.257,40)**

Επίδραση στα Αποτελέσματα χρήσης 2018:	**73.056,11**

Ανάλυση	Μεταβολή Λόγω Αλλαγής Συντελεστών Φορολογίας	Μεταβολή που αφορά τη χρήση	Διαφορά (φόρος εισοδήματος) στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος
Επενδυτικό Ακίνητο(Διαφορά από αποτίμηση)	13.288,46	61.875,60	75.164,06
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	0,00	(2.107,95)	(2.107,95)
Σύνολο	**13.288,46**	**59.767,65**	**73.056,11**

17. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	219,00	3.652,99
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	128.447,54	58.430,35
Λοιποί πιστωτές	72.519,85	81.385,96
ΣΥΝΟΛΑ	**201.186,39**	**143.469,30**

18. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Το ποσό των φόρων που λογίστηκε στα αποτελέσματα, έχει υπολογιστεί με χρησιμοποίηση των ονομαστικών φορολογικών συντελεστών, δηλαδή 29% (2017: 29%) για το φόρο εισοδήματος της Εταιρείας, ενώ ο συντελεστής υπολογισμού του αναβαλλόμενου φόρου έχει υπολογιστεί λαμβάνοντας υπόψη την νομοθετημένη μεταβολή των συντελεστών (2019-2022). Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Αναβαλλόμενος φόρος	73.056,11	(31.347,68)
Διαφορές φορολογικού ελέγχου	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	**73.056,11**	**(31.347,68)**

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
(Ζημίες) / Κέρδη προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ	**(521.922,49)**	**(123.061,72)**
Φόρος υπολογισμένος με 29%	151.357,52	35.687,90
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(29.283,66)	(21.034,63)
Μη αναγνωρισμένες φορολογικές ζημίες	(62.306,21)	(46.000,95)
Επίπτωση λόγω αλλαγής συντελεστών φορολογίας	13.288,46	
Φόροι	**73.056,11**	**(31.347,68)**

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των οποίων ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και πλέον στο άρθρο 65α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή ή ελεγκτική Εταιρεία που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή ελεγκτική Εταιρεία εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή ελεγκτική Εταιρεία την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών έως το τέλος του δέκατου μήνα (ΠΟΛ 1108/2017) απο την λήξη της διαχειριστικής περιόδου. Το Υπουργείο Οικονομικών επιλέγει δείγμα εταιρειών για έλεγχο σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4174/2013.

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2011 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2017, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείψει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Για τις χρήσεις 2012 έως και 2017 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν 2238/1994 (χρήσεις 2012 και 2013) και με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2017) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2018 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2018. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

19. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα για τα ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2018	**01.01-31.12.2017**
Αμοιβές εκτιμητών	-	(1.000,00)
Ασφάλιστρα	(4.605,34)	(4.258,00)
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	(52.422,74)	(2.959,31)
ΣΥΝΟΛΑ	**(57.028,08)**	**(8.217,31)**

20. ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Οι δαπάνες προσωπικού αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2018	**01.01-31.12.2017**
Τακτικές αποδοχές	(11.522,38)	(19.912,49)
Εργοδοτικές εισφορές	(2.935,21)	(5.010,07)
Λοιπές παροχές	(78.956,93)	(118,18)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	-	(660,80)
ΣΥΝΟΛΑ	**(93.414,52)**	**(25.701,54)**

Ο Όμιλος Τράπεζας Πειραιώς ανακοίνωσε το Φεβρουάριο 2018 πρόγραμμα οικειοθελούς αποχώρησης εργαζομένων (εθελούσιας εξόδου) της μητρικής Τράπεζας και των θυγατρικών αυτής στην Ελλάδα. Κάνοντας χρήση του προγράμματος, η μία εργαζόμενη της εταιρείας αποχώρησε τον Ιούλιο του 2018 και η Εταιρεία έπαψε πλέον να απασχολεί προσωπικό. Το συνολικό κόστος αποχώρησης ανήλθε σε ποσό € 79.044,96.

21. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2018	**01.01-31.12.2017**
Φόροι - τέλη	(51.502,73)	(45.882,20)
Έξοδα δημοσιεύσεων	(25,00)	(50,00)
Ενοίκια	(8.341,71)	(12.049,80)
Αμοιβές τρίτων	(91.840,72)	(97.500,79)
Διάφορα έξοδα	(22.380,38)	(3.744,57)
ΣΥΝΟΛΑ	**(174.090,54)**	**(159.227,36)**

22. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Έσοδα τόκων	-	-
Συμψηφιστικά έσοδα λόγω αντιλογισμού τόκων σε καθυστέρηση προηγούμενης χρήσης ομολογιακού δανείου (βλ. σημείωση 14)	21.517,03	(55.140,40)
ΣΥΝΟΛΑ	**21.517,03**	**(55.140,40)**

23. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

α) Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2018 που θα επηρέαζαν σημαντικά την οικονομική κατάστασή της.

β) Η περίοδος για την οποία η Εταιρεία μισθώνει το χώρο των γραφείων της, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι έως 30.04.2022 και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, πληρωτέα με βάση τη μη ακυρούμενη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης, αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 έτος	3.827,20	8.125,04
Από 1 μέχρι και 5 έτη	6.395,20	9.680,60
Περισσότερο από 5 έτη	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	**10.222,40**	**17.805,64**

24. ΜΕΛΛΟΝΤΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για το συγκρότημα των studios υπογράφονται ανανεώσεις ή νέα συμβόλαια στην έναρξη κάθε ακαδημαϊκού έτους, ενώ για το συγκρότημα των διαμερισμάτων υπογράφονται συμβόλαια με ετήσιες ανανεώσεις και διέπονται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, αναλύονται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Μέχρι 1 έτος	50.299,67	118.017,60
Από 1 μέχρι και 5 έτη	9.391,33	23.730,00
Περισσότερο από 5 έτη	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	**59.691,00**	**141.747,60**

25. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

	31.12.2018		01.01.2018 - 31.12.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	7.470,12	1.467.627,96	2.416,80	9.596,68
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	55.595,83	-	49.711,78
ΣΥΝΟΛΑ	**7.470,12**	**1.523.223,79**	**2.416,80**	**59.308,46**

	31.12.2017		01.01.2017 - 31.12.2017	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	5.080,23	1.443.722,95	2.416,80	67.378,00
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	31.000,68	600,00	50.716,47
ΣΥΝΟΛΑ	**5.080,23**	**1.474.723,63**	**3.016,80**	**118.094,47**

Οι απαιτήσεις από τη μητρική ύψους 2018: € 7.470,12 (2017: € 5.080,23), αφορούν καταθέσεις όψεως στη μητρική τράπεζα. Οι υποχρεώσεις προς τη μητρική ύψους 2018: € 1.467.627,96 (2017: € 1.443.722,95), αφορούν δανεισμό και λοιπές υποχρεώσεις. Τα έσοδα από την μητρική εταιρεία αφορούν αφορούν έσοδα από μίσθωση χώρου για ΑΤΜ και τα έξοδα αφορούν ενοίκια για την έδρα της εταιρείας καθώς και χρεωστικούς τόκους και συναφή έξοδα. Τα έξοδα από τα λοιπά συνεδεδεμένα μέρη αφορούν λοιπά λειτουργικά έξοδα.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τις χρήσεις 2018 και 2017 δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ.

26.ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπάρχουν ουσιώδη γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Αθήνα, 6 Σεπτεμβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
		PRICEWATERHOUSECOOPERS BUSINESS SOLUTIONS A.E. ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΓΡΑΦΕΙΟΥ: 181
ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΙ 677926	ΚΥΠΡΙΑΝΟΣ ΕΞΑΡΧΟΣ - ΒΩΒΙΔΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΕ 533513	ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΜΑΥΡΟΓΙΑΝΝΗΣ Α.Δ.Τ ΑΕ 087958 ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ Α΄ ΤΑΞΗΣ 0085923

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

«ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε.»

ΠΡΟΣ ΤΗΝ

ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε για να εγκρίνει τα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος και των λοιπών Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας για την εταιρική χρήση **1/1/2018-31/12/2018**.

Οι Οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ελέγχθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία "ΣΟΛ ΑΕ".

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Η εταιρεία «ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε.» εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων.

Το κύριο αντικείμενό της είναι η εκμετάλευση των ιδιόκτητων studios και διαμερισμάτων, που αποτελούν μέρος του συγκροτήματος κατοικιών - εμπορικού κέντρου - καταστημάτων που βρίσκεται στη θέση ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, στη βόρεια πλευρά της Κομοτηνής, Νομός Ροδόπης.

ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από 3-μελές Διοικητικό Συμβούλιο με θητεία έως 12/02/2024.

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

Οι πολιτικές της Εταιρίας στα στάδια της λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

α) Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.

β) Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.

γ) Σεβασμό για το περιβάλλον.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους ύψους € 448.866,38, οι οποίες προήλθαν κυρίως από τα χρηματοοικονομικά έξοδα και την αποτίμηση στην εύλογη αξία του επενδυτικού ακινήτου.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

Κίνδυνος Αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Διαχείριση Κεφαλαίων

Η Εταιρεία διαχειρίζεται συντηρητικά τη διάρθρωση του κεφαλαίου της όπως προκύπτει από τη σχέση καθαρού δανεισμού προς σύνολο ιδίων κεφαλαίων. Η κεφαλαιακή επάρκεια ελέγχεται μέσω της παρακολούθησης του δείκτη αυτού. Στον καθαρό δανεισμό περιλαμβάνονται τοκοφόρα δάνεια μείον άτοκα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ενώ στο σύνολο των κεφαλαίων περιλαμβάνεται ο καθαρός δανεισμός και το σύνολο της καθαρής θέσης.

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου της και ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018 βάσει του οποίου «….το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει τη γενική συνέλευση των μετόχων με θέμα τη λήψη κατάλληλων μέτρων…». Ήδη το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αποφασίσει να εισηγηθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση τη λήψη μέτρων λόγω της μείωσης των ιδίων κεφαλαίων κάτω του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου της αλλά και της ύπαρξης αρνητικού κεφαλαίου κίνησης. Σημειώνεται ότι ο κύριος μέτοχος της έχει δηλώσει την πρόθεση του για την οικονομική στήριξη με σκοπό τη συνέχιση της δραστηριότητας της εταιρείας (βλ. σημείωση 2.1).

Εκτιμήσεις σχετικά με Εύλογες Αξίες

Τα επίπεδα ιεραρχίας των επιμετρήσεων εύλογης αξίας είναι τα ακόλουθα:

Επίπεδο 1: για στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργό αγορά και των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από τις τιμές αγοράς (μη προσαρμοσμένες) ομοίων στοιχείων.

Επίπεδο 2: για στοιχεία των οποίων η εύλογη αξία προσδιορίζεται από παράγοντες που σχετίζονται με δεδομένα της αγοράς, είτε άμεσα (τιμές) είτε έμμεσα (παράγωγα τιμών).

Επίπεδο 3: για στοιχεία των οποίων οι εύλογες αξίες δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες τιμές ενεργούς αγοράς. Σε αυτό το επίπεδο περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα που οι παράμετροι αποτιμησής τους είναι μη παρατηρήσιμες.

Για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας δεν υπάρχουν διαθέσιμες τιμές σε ενεργή αγορά ώστε να προσδιορισθεί η εύλογη αξία τους.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των εν λόγω επενδυτικών ακινήτων χρησιμοποιούνται γενικώς παραδεκτές μέθοδοι αποτίμησης από ανεξάρτητους εκτιμητές.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διαρκής ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/ επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιεσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

Ο Όμιλος Τράπεζας Πειραιώς ανακοίνωσε το Φεβρουάριο 2018 πρόγραμμα οικειοθελούς αποχώρησης εργαζομένων (εθελούσιας εξόδου) της μητρικής Τράπεζας και των θυγατρικών αυτής στην Ελλάδα. Κάνοντας χρήση του προγράμματος, η μία εργαζόμενη της εταιρείας αποχώρησε τον Ιούλιο του 2018 και η Εταιρεία έπαψε πλέον να απασχολεί προσωπικό. Το συνολικό κόστος αποχώρησης ανήλθε σε ποσό € 79.044,96.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2018 και 2017 έχουν ως εξής:

		2018		**2017**
1. Συντε/στής παγιοποίησης περιουσίας				
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό χ 100	3.442.960	**99,4%**	3.798.425	**99,6%**
Σύνολο Ενεργητικού	3.462.241		3.814.329	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό χ 100	19.281	**0,6%**	15.904	**0,4%**
Σύνολο Ενεργητικού	3.462.241		3.814.329	
2. Συντελεστής δανειακής επιβάρυνσης				
Ίδια Κεφάλαια	1.525.109	**0,79**	1.831.201	**0,92**
Σύνολο Υποχρεώσεων	1.937.132		1.983.127	
3. Συντελεστής κάλυψης πάγιου ενεργητικού				
Ίδια Κεφάλαια	1.525.109	**44,3%**	1.831.201	**48%**
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό	3.442.960		3.798.425	
4. Συντελεστής κάλυψης βραχ/σμων υποχρεώσεων				
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	19.281	**0,01**	15.904	**0,01**
Βραχ/σμες Υποχρεώσεις	1.595.963		1.559.763	
5. Συντ/στής Μ.Ο. προθεσμίας είσπραξης απαιτήσεων				
Απαιτήσεις από πελάτες χ 365		**Δ/Υ**		**Δ/Υ**
Πωλήσεις				
6. Συντ/στής Μ.Ο. προθεσμίας εξόφλησης προμηθευτών				
Υποχρεώσεις προς προμηθευτές χ 365		**Δ/Υ**		**Δ/Υ**
Κόστος Πωλήσεων				
7. Απόδοση ιδίων κεφαλαίων				
Καθαρό κέρδος προ φόρων χ 100	-521.922	**-34,22%**	-123.062	**-6,72%**
Ίδια Κεφάλαια	1.525.109		1.831.201	
8. Κάλυψη τοκοχρεωλύσιου				
Κ.Π.Φ.Α.Τ	-540.979	**-502,57**	-77.257	**-1,40**
Τόκοι χρεωστικοί	1.076		55.140	
9. Συντελεστής μικτού κέρδους				

Μικτό Κέρδος	132.032	**100,00%**	163.886	**100,00%**
Πωλήσεις	132.032		163.886	
10. Απόδοση απασχολούμενου κεφαλαίου				
Καθαρό κέρδος προ φόρων	-521.922	**-15,1%**	-123.062	**-3,23%**
Σύνολο Ενεργητικού	3.462.241		3.814.329	
11. Κυκλοφορική ταχύτητα συνολικού ενεργητικού				
Πωλήσεις	132.032	**0,04**	163.886	**0,04**
Σύνολο Ενεργητικού	3.462.241		3.814.329	
12. Δείκτης άμεσης ρευστότητας				
Κυκλοφορούν ενεργητικό - αποθέματα	19.281	**0,01**	15.904	**0,01**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.595.963		1.559.763	
13. Κυκλοφορική ταχύτητα αποθεμάτων				
Αποθέματα τέλους χ 365 ημέρες		**Δ/Υ**		**Δ/Υ**
Κόστος Πωληθέντων				
14. Χρηματοδότηση κυκλοφορούντος ενεργητικού				
Κεφάλαιο κίνησης	-1.576.682	**-8177,3%**	-1.543.858	**-9707,22%**
Κυκλοφορούν ενεργητικό	19.281		15.904	

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία αναμένεται να συνεχίσει την εκμετάλλευση του επενδυτικού της ακινήτου επιδιώκοντας να περάσει πλέον σε στάδιο κερδοφορίας.

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΧΡΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί «χρηματοπιστωτικά μέσα».

Αθήνα, 6 Σεπτεμβρίου 2019

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Α.Δ.Τ. ΑΙ 677926

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας :

«ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε.»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

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

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ Α.Ε.»** κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Ουσιώδης Αβεβαιότητα που Σχετίζεται με τη Συνέχιση της Δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.1 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων όπου περιγράφεται η καταρχήν πρόθεση της μητρικής εταιρείας του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», για τη στήριξη της συνέχισης της δραστηριότητάς της, δεδομένου ότι το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας είναι αρνητικό και το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου της. Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο της μη πραγματοποιήσεως του προγράμματος στήριξης της εταιρείας, υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των

χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31/12/2018.

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

2. Στη σημείωση 4.5 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 έχει καταστεί κατώτερο του ημίσεος (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου της καθώς και το κεφάλαιο κίνησης αρνητικό, ως εκ τούτου συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του άρθρου 119 του Ν.4548/2018, βάσει του οποίου το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώθηκε σχετικά με την από 29.08.2019 επιστολή μας, και στη επερχόμενη τακτική γενική συνέλευση των μετόχων, που έχει συγκαλέσει, αποφάσισε να εισηγηθεί το εν λόγω θέμα ώστε να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα.

Αθήνα, 9 Σεπτεμβρίου 2019

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125