

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

Αθήνα, 29/10/2019
Αριθ.Πρωτ.:1789133

Συνημ.
Οικονομικές Καταστάσεις

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

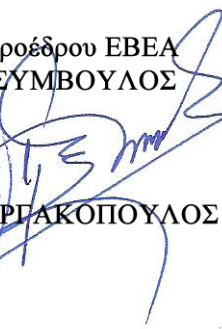
Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΚΡΟΠΟΛ .ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ** -Ανώνυμος Εταιρεία Εμπορική, Κτηματική, Τεχνική, Ανάπτυξης Εμπορικών Κέντρων & Χώρων Στάθμευσης, Υπηρεσιών, και Συμμετοχική».

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **25/10/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1947055**, οι **εγκεκριμένες από την 10/09/2019 Γενική Συνέλευση των μετόχων οικονομικές καταστάσεις** με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**ΑΚΡΟΠΟΛ .ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ** -Ανώνυμος Εταιρεία Εμπορική, Κτηματική, Τεχνική, Ανάπτυξης Εμπορικών Κέντρων & Χώρων Στάθμευσης, Υπηρεσιών, και Συμμετοχική» , το διακριτικό τίτλο «**ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. **6003801000** για τη χρήση **01/01/2018 έως 31/12/2018**.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με 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 Εγτολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

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

I. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2018

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 49^{ης} ΧΡΗΣΕΩΣ (1^η Ιανουαρίου 2018 – 31^η Δεκεμβρίου 2018) ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ 2α του Ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του Δικαίου των Ανωνύμων Εταιρειών» επί της οποίας σύμφωνα με το άρθρο 43α του Ν.2190/1920, υποβάλλουμε συνημμένως στη γενική συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2018 - 31/12/2018 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι συνταγμένες με τα Νέα Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014).

Στην παρούσα έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών ενοτήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους και της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία, στην ετήσια οικονομική έκθεση που αφορά την κλειόμενη χρήση 2018.

1. Γενική παρουσίαση

1.1 Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η εταιρεία «ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.» δραστηριοποιείται σε στο τομέα της ανάπτυξη, εκμετάλλευση, πώληση, μίσθωση, εκμίσθωση, ακινήτων και κτιρίων οποιασδήποτε μορφής και είδους, είτε απευθείας, είτε μέσω θυγατρικών ή συνδεδεμένων επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει δώσει προκαταβολές, βάσει συμβάσεων και σχετικών εγκρίσεων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων, σε μέλη του Δ.Σ. βάσει προσυμφώνων για την αγορά συγκεκριμένων ακινήτων, συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 11.145.000,00. Η οριστική μεταβίβαση θα κλείσει με την ολοκλήρωση των διαδικασιών από μέρους της Εταιρείας. Επιπλέον, τα εν λόγω ακίνητα, έχουν προσημειωθεί ή υποθηκευτεί για την εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

1.2 Στόχοι

Η εταιρεία έχει στόχο την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, με γνώμονα τόσο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων όσο και την τόνωση της εμπορικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας της ευρύτερης περιοχής και την αναβάθμιση του κέντρου της Αθήνας σε περιόδους οικονομικής κρίσης.

1.3 Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της εταιρείας ασκείται από τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση με πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να ξεπεράσει την εξαετία. Το παρών ΔΣ απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Θεόδωρος Χαραγκιώνης του Νικηφόρου	Πρόεδρος Δ.Σ.
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Πέτρου	Διευθύνων Σύμβουλος
Ειρήνη Χαραγκιόνη του Θεόδωρου	Εντεταλμένη Σύμβουλος
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Θεόδωρου	Μέλος

Η θητεία τους λήγει στις 10 Σεπτεμβρίου 2022.

2. Οικονομική πορεία

Δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας και των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, η οικονομική πορεία της εταιρείας κρίνεται ως ικανοποιητική. Όσον αφορά την εξέλιξη του κύκλου εργασιών και των αποτελεσμάτων, εμφάνισε μικρή μείωση 2,80% ενώ τα αποτελέσματα της χρήσης προ φόρων ανήλθαν σε ζημιές ποσού ευρώ 6.144.699,66, αυξημένες κατά ποσού ευρώ 824.662,62 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Ο Ισολογισμός παρουσιάζει γενικό σύνολο Ενεργητικού και Παθητικού ευρώ 97.812.910,26. Αναφερόμενοι στα επιμέρους στοιχεία του ισολογισμού σημειώνουμε τα κάτωθι:

2.1 Για τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού

1. Η αναπόσβεστη αξία του Μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 3.687,97, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 131.975,50 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 128.287,53.
2. Η αναπόσβεστη αξία των Μεταφορικών μέσων ανέρχεται σε ποσό ευρώ 4.043.154,05, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 4.103.245,07 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 60.091,02.
3. Η αναπόσβεστη αξία των Επίπλων & λοιπού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 140.575,09, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.364.921,97 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 1.224.346,88.

4. Οι Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή ανέρχονται σε ποσό ευρώ 2.503.106,02.
5. Η αναπόσβεστη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα ανέρχεται σε ποσό ευρώ 24.315.397,70 και αφορά οικοπέδα και κτίρια, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 38.767.499,52 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 14.452.101,82.
6. Η αναπόσβεστη αξία Λοιπών άυλων, ανέρχεται σε ποσό ευρώ 12.134,27, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.093.431,39 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 1.081.297,12.
7. Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ανέρχονται σε ποσό ευρώ 43.240.875,14. Το ανωτέρω ποσό αποτελείται από συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις, δοθείσες εγγυήσεις και μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων και μη επιχειρήσεων.

2.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Για τα δεδομένα των Κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων έχουμε να σημειώσουμε τα εξής:

1. Η Εταιρεία στο κονδύλι Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα ποσού ευρώ 1.242.391,63 είναι Παραγωγή σε εξέλιξη σε ακίνητα της εταιρείας.
2. Τα Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 27.000,00.
3. Οι Εμπορικές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 3.076.021,85.
4. Οι Λοιπές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 18.657.317,13.
5. Τα προπληρωμένα έξοδα ανέρχονται σε ποσό ευρώ 10.433,11.
6. Τα Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα την 31/12/2018 ανέρχονταν στο ποσό ευρώ 276.932,03 και καλύπτουν τις ανάγκες της εταιρείας.

2.3 Για τους λογαριασμούς του παθητικού

1. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της εταιρείας την 31/12/2018 ανερχόταν στο ποσό των ευρώ 1.853.875,26.
2. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 11.644.007,28.
3. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 84.312.403,75.
4. Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους ανέρχονται στο ποσό ευρώ 2.623,97.

2.4 Αποτελέσματα χρήσης

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ			
	Χρήση 01.01.2018 - 31.12.2018	Χρήση 01.01.2017 - 31.12.2017	Μεταβολή %
Κύκλος Εργασιών	3.953.315,41	4.067.182,63	-2,80%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	1.287.905,20	1.362.579,38	-5,48%
Περιθώριο μικτού κέρδους	32,58%	33,50%	-2,76%
EBITDA	963.026,38	1.352.972,63	-28,82%
EBIT	150.532,54	521.329,00	-71,13%
Αποτελέσματα προ φόρων	(6.144.699,66)	(5.320.037,04)	15,50%
Αποτελέσματα μετά από φόρους	(6.144.699,66)	(5.320.037,04)	15,50%

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε στο ποσό των ευρώ 3.953.315,41 έναντι 4.067.182,63 της προηγούμενης χρήσης και παρουσίασε μείωση κατά 2,80%.

Τα μικτά κέρδη ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 1.287.905,20 έναντι κερδών ποσού ευρώ 1.362.579,38 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά 5,48%.

Τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA), ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 963.026,38 έναντι του ποσού των ευρώ 1.352.972,63 της προηγούμενης χρήσης.

Οι ζημιές προ φόρων της εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ (6.144.699,66) έναντι ποσού ευρώ (5.320.037,04) της προηγούμενης χρήσης.

Η ανάλυση της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν από την εταιρεία στα πλαίσια της πραγματοποίησης των εργασιών της στη χρήση 2018, παρατίθενται στο σχετικό Προσάρτημα της ίδιας χρήσης.

2.5 Διάθεση των αποτελεσμάτων

Η εταιρεία επειδή έχει συσσωρευμένες ζημιές ποσού ευρώ (39.842.245,49) δεν μπορεί να προβεί στην διάθεση των αποτελεσμάτων.

2.6 Οικονομικοί δείκτες

		2018		2017	
A. ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΟΣ (LIQUIDITY RATIOS)					
A1. Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης CURENT RATIO	Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	23.553.980,02 84.312.403,75	27,94%	24.906.161,12 73.662.924,45	33,81%
A2. Ρευστότητας QUICK RATIO	Κυκλοφ. Ενεργ/κό - Αποθέματα Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	22.311.588,39 84.312.403,75	26,46%	23.663.769,49 73.662.924,45	32,12%
A3. Άμεσης Ρευστότητας ACID TEST RATIO	Διαθέσιμα Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	276.932,03 84.312.403,75	0,33%	157.605,76 73.662.924,45	0,21%
B. ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΡΘΩΤΙΚΗΣ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑΣ (CAPITAL STRUCTURE RATIOS)					
B1. Ξένων προς Ιδίων Κεφαλαίων DEBT TO EQUITY	Ξένα Κεφάλαια Ίδια Κεφάλαια	95.959.035,00 1.853.875,26	5176,13%	91.916.739,21 7.998.574,92	1149,16%
B2. Βραχυπρ/μες υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια CURRENT LIABILITIES TO NET WORTH	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Ίδια Κεφάλαια	84.312.403,75 1.853.875,26	4547,90%	73.662.924,45 7.998.574,92	920,95%
B4. Ιδίων Κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων OWNER's EQUITY TO TOTAL LIABILITIES	Ίδια Κεφάλαια Σύνολο Υποχρεώσεων	1.853.875,26 95.959.035,00	1,93%	7.998.574,92 91.916.739,21	8,70%
B5. Κυκλοφορούν προς το Συνολικό Ενεργητικό CURRENT ASSETS TO TOTAL ASSETS RATIO	Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	23.553.980,02 97.812.910,26	24,08%	24.906.161,12 99.917.938,10	24,93%
A. ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΗΤΟΣ (PROFITABILITY RATIOS)					
Δ1. Μικτού Κέρδους Εκμεταλλεύσεως GROSS PROFIT MARGIN	Μικτά Κέρδη Κύκλος Εργασιών	1.287.905,20 3.953.315,41	32,58%	1.362.579,38 4.067.182,63	33,50%
Δ3. Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων προ αποσβέσεων RETURN OF INVESTMENT	Ζημιές Χρήσης προ Αποσβέσεων Καθαρή Θέση	(5.332.205,82) 1.853.875,26	-287,62%	(4.488.393,41) 7.998.574,92	-56,11%
E. ΑΡΙΘΜΟΔΕΙΚΤΕΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (OPERATING EXPENSES RATIOS)					
E1. Λειτουργικών εξόδων OPERATING RATIO	Κόστος Πωληθέντων & Λαπ/κά Έξοδα Κύκλος Εργασιών	3.836.846,95 3.953.315,41	97,05%	4.725.574,92 4.067.182,63	116,19%
E3. Λειτουργικών εξόδων προς πωλήσεις OPERATING EXPENSES TO NET SALES	Λειτουργικά έξοδα Κύκλος Εργασιών	1.171.436,74 3.953.315,41	29,63%	2.020.971,67 4.067.182,63	49,69%

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

3.1 Εφοδιαστική αλυσίδα

Η εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική της εξάρτηση. Η προμήθεια αποθεμάτων εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της εταιρείας.

3.2 Προοπτικές για την νέα χρονιά

Η εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις στον κλάδο και γενικότερα στην ελληνική και την παγκόσμια οικονομία και εκμεταλλευόμενη την αποκτηθείσα εμπειρία της την καλή της φήμη προσδοκά στην αποτελεσματική και κερδοφόρα ολοκλήρωση των πρόσφατων επενδυτικών πρωτοβουλιών της.

3.3 Κυριότεροι κίνδυνοι

Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2018 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας εκθέσεως, η πορεία των εσόδων της εταιρείας είναι δύσκολη και καταβάλλεται κάθε προσπάθεια ώστε να μετριαστούν οι αρνητικές επιδράσεις της οικονομικής συγκυρίας σε κάθε επίπεδο λειτουργίας της εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελληνική Επικράτεια με συνέπεια να μην είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ούτε έχει υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα. Τα αποτελέσματα της χρήσης, τα ίδια κεφαλαία, καθώς και η σχέση μεταξύ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν επηρεάζονται από τις συναλλαγματικές ισοτιμίες του Ευρώ με άλλα νομίσματα.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεση της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά στις χρηματοδοτήσεις. Την 31^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις μεταβολές της αγοράς του επιτοκίου όσον αφορά τον τραπεζικό δανεισμό της, ο οποίος υπόκειται σε μεταβλητό ποσοστό επιτοκίου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου. Απώτερος στόχος είναι η σύναψη συνεργασίας με όσο το δυνατόν πιο φερέγγυους νέους μισθωτές και ο διαρκής έλεγχος του υφιστάμενου πελατολογίου. Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν έχουν απομειωθεί σε προηγούμενες ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υψηλής πιστωτικής ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων και των οφειλομένων. Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι αυξημένος λόγω της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση, καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.

Η Εταιρεία πάγια προσπαθεί να διατηρεί μετρητά για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο λόγω της υψηλής υπεραξίας που φέρει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της.

4. Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία

Αν και οι δραστηριότητες της εταιρείας έχουν ήπιες περιβαλλοντολογικές επιδράσεις, η εταιρεία δραστηριοποιείται πάντα σεβόμενη την φύση και τον άνθρωπο τηρώντας όλους του περιβαλλοντικούς κανόνες και νομοθεσία.

5. Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Τα μεγέθη που αφορούν στο απασχολούμενο προσωπικό παρατίθενται στην σημείωση 7 του προσαρτήματος.

Η εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

6. Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

7. Λοιπά θέματα

7.1 Προβλεπόμενη εξέλιξη

Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας παρόλες τις δυσκολίες τόσο στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων όσο και στην ελληνική οικονομία, προβλέπεται ανοδική λόγω νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας της καθώς και από τα πλάνα αναδιάρθρωσης του τραπεζικού δανεισμού της με ευνοϊκότερους όρους.

7.2 Έρευνα και ανάπτυξη

Η εταιρεία δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

7.3 Υποκαταστήματα

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκατάστημα.

7.4 Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής, δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

Αφού σας εκθέσαμε τα ανωτέρω συμπληρωματικά στοιχεία της διαχείρισης και των προοπτικών της εταιρείας, παρακαλούμε για την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2019

Το Διοικητικό Συμβούλιο,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ του Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 533966

ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Π. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099

*ΑΚΡΟΠΟΛ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ -
Ανώνυμος Εταιρεία Εμπορική,
Κτηματική, Τεχνική, Ανάπτυξης
Εμπορικών Κέντρων & Χώρων
Στάθμευσης, Υπηρεσιών, και
Συμμετοχική*

1

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΤΗΣ 31^{ης} ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

(χρήσης 1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2018)

Βάσει των Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

(Νόμος 4308/2014)

Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. : 6003801000

Ιουλιανού 33-35 & Γ' Σεπτεμβρίου 74-78, 104 34 Αθήνα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	ΣΕΛ.
I. Έκθεση Διαχείρισης επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 2018	3
II. Ισολογισμός	10
III. Κατάσταση Αποτελεσμάτων	12
IV. Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	13
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία	13
2. Βασικές Λογιστικές Αρχές	13
2.1 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων	13
2.1.1 Ενσώματα πάγια	13
2.1.2 Άυλα πάγια	14
2.1.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	14
2.1.4 Διάθεση ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	14
2.1.5 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	14
2.1.6 Αποθέματα	14
2.1.7 Προκαταβολές	15
2.1.8 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	15
2.1.9 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	15
2.1.10 Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	15
2.1.11 Καθαρή θέση	15
2.1.12 Φόροι εισοδήματος	15
2.1.12.1 Τρέχων φόρος	15
2.1.12.2 Αναβαλλόμενοι Φόροι	15
2.1.13 Έσοδα	15
2.1.14 Έξοδα	16
2.1.15 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα	16
2.1.16 Μισθώσεις	16
2.1.17 Μεταβολές λογιστικών πολιτικών, λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών	16
3. Ενσώματα και άυλα πάγια	16
4. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	17
5. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	17
6. Πληροφορίες σε σχέση με το προσωπικό	17
7. Εγγυήσεις και εμπράγματα ασφάλειες που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία	17
8. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ληξιπρόθεσμες μετά από 5 έτη	20
9. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες επιβαρύνσεις εκτός ισολογισμού	20
9.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις	20
9.2 Εγγυήσεις	20
9.3 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	21
10. Προτεινόμενη διάθεση κερδών	21
11. Προκαταβολές και πιστώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου	21
12. Λοιπά έξοδα και ζημιές - λοιπά έσοδα και κέρδη	21
13. Παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας	22
14. Πληροφορίες του άρθρου 1 παρ 3 περ γ του νόμου 4403/2016	22
15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	22

Ι. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΗΣΗΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 2018

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ Δ.Σ. ΕΠΙ ΤΩΝ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 49^{ης} ΧΡΗΣΕΩΣ
(1^η Ιανουαρίου 2018 – 31^η Δεκεμβρίου 2018)
ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

3

ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το άρθρο 150 παρ 2α του Ν. 4548/2018 «Αναμόρφωση του Δικαίου των Ανωνύμων Εταιρειών» επί της οποίας σύμφωνα με το άρθρο 43α του Ν.2190/1920, υποβάλλουμε συνημμένως στη γενική συνέλευσή σας τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2018 - 31/12/2018 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε. Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι συνταγμένες με τα Νέα Λογιστικά Πρότυπα (Ν.4308/2014).

Στην παρούσα έκθεση όλες οι επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο, απεικονίζουν με τρόπο αληθή και συνοπτικό πλην όμως ουσιαστικό, όλες τις σχετικές και αναγκαίες κατά το νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για τη δραστηριότητα της Εταιρείας κατά την εν λόγω χρονική περίοδο.

Σκοπός των θεματικών ενοτήτων της έκθεσης είναι η ενημέρωση των χρηστών:

- Για την χρηματοοικονομική θέση, τις επιδόσεις και τα λοιπά πληροφοριακά στοιχεία της Εταιρείας κατά την εξεταζόμενη χρήση,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά την διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης και την επίδρασή τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις,
- Για τις προοπτικές και τους στρατηγικούς στόχους και της Εταιρείας,
- Για τους κινδύνους που ενδέχεται να προκύψουν για την Εταιρεία,
- Για τις συναλλαγές που έγιναν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών,
- Για τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα μετά την λήξη της εξεταζόμενης χρήσης έως και την σύνταξη της παρούσης.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από τον νόμο στοιχεία, στην ετήσια οικονομική έκθεση που αφορά την κλειόμενη χρήση 2018.

1. Γενική παρουσίαση

1.1 Περιγραφή δραστηριοτήτων

Η εταιρεία «ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε.» δραστηριοποιείται σε στο τομέα της ανάπτυξη, εκμετάλλευση, πώληση, μίσθωση, εκμίσθωση, ακινήτων και κτιρίων οποιασδήποτε μορφής και είδους, είτε απευθείας, είτε μέσω θυγατρικών ή συνδεδεμένων επιχειρήσεων. Η Εταιρεία έχει δώσει προκαταβολές, βάσει συμβάσεων και σχετικών εγκρίσεων Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων, σε μέλη του Δ.Σ. βάσει προσυμφώνων για την αγορά συγκεκριμένων ακινήτων, συνολικού ποσού ΕΥΡΩ 11.145.000,00. Η οριστική μεταβίβαση θα κλείσει με την ολοκλήρωση των διαδικασιών από μέρους της Εταιρείας. Επιπλέον, τα εν λόγω ακίνητα, έχουν προσημειωθεί ή υποθηκευτεί για την εξασφάλιση δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

1.2 Στόχοι

Η εταιρεία έχει στόχο την καλύτερη δυνατή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της, με γνώμονα τόσο την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων όσο και την τόνωση της εμπορικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας της ευρύτερης περιοχής και την αναβάθμιση του κέντρου της Αθήνας σε περιόδους οικονομικής κρίσης.

1.3 Διοίκηση

Η επίβλεψη των εργασιών και η διοίκηση της εταιρείας ασκείται από τετραμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέγει η Γενική Συνέλευση με πενταετή θητεία, που παρατείνεται αυτόματα μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας τους, η οποία δεν μπορεί όμως να ξεπεράσει την εξαετία. Το παρών ΔΣ απαρτίζεται από τους κατωτέρω:

Θεόδωρος Χαραγκιώνης του Νικηφόρου	Πρόεδρος Δ.Σ.
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Πέτρου	Διευθύνων Σύμβουλος
Ειρήνη Χαραγκιόνη του Θεόδωρου	Εντεταλμένη Σύμβουλος
Νικηφόρος Χαραγκιώνης του Θεόδωρου	Μέλος

Η θητεία τους λήγει στις 10 Σεπτεμβρίου 2022.

2. Οικονομική πορεία

Δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας και των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί στο ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον, η οικονομική πορεία της εταιρείας κρίνεται ως ικανοποιητική. Όσον αφορά την εξέλιξη του κύκλου εργασιών και των αποτελεσμάτων, εμφάνισε μικρή μείωση 2,80% ενώ τα αποτελέσματα της χρήσης προ φόρων ανήλθαν σε ζημιές ποσού ευρώ 6.144.699,66, αυξημένες κατά ποσού ευρώ 824.662,62 σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Ο Ισολογισμός παρουσιάζει γενικό σύνολο Ενεργητικού και Παθητικού ευρώ 97.812.910,26. Αναφερόμενοι στα επιμέρους στοιχεία του ισολογισμού σημειώνουμε τα κάτωθι:

2.1 Για τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του ενεργητικού

1. Η αναπόσβεστη αξία του Μηχανολογικού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 3.687,97, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 131.975,50 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 128.287,53.
2. Η αναπόσβεστη αξία των Μεταφορικών μέσων ανέρχεται σε ποσό ευρώ 4.043.154,05, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 4.103.245,07 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 60.091,02.
3. Η αναπόσβεστη αξία των Επίπλων & λοιπού εξοπλισμού ανέρχεται σε ποσό ευρώ 140.575,09, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.364.921,97 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις

ποσού ευρώ 1.224.346,88.

4. Οι Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή ανέρχονται σε ποσό ευρώ 2.503.106,02.
5. Η αναπόσβεστη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα ανέρχεται σε ποσό ευρώ 24.315.397,70 και αφορά οικοπέδα και κτίρια, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 38.767.499,52 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 14.452.101,82.
6. Η αναπόσβεστη αξία Λοιπών άυλων, ανέρχεται σε ποσό ευρώ 12.134,27, αναλύεται δε σε: αξία κτήσεως ποσού ευρώ 1.093.431,39 μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις ποσού ευρώ 1.081.297,12.
7. Τα Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας ανέρχονται σε ποσό ευρώ 43.240.875,14. Το ανωτέρω ποσό αποτελείται από συμμετοχές σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις, δοθείσες εγγυήσεις και μακροπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων και μη επιχειρήσεων.

5

2.2 Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

Για τα δεδομένα των Κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων έχουμε να σημειώσουμε τα εξής:

1. Η Εταιρεία στο κονδύλι Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα ποσού ευρώ 1.242.391,63 είναι Παραγωγή σε εξέλιξη σε ακίνητα της εταιρείας.
2. Τα Δεδουλευμένα έσοδα περιόδου ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 27.000,00.
3. Οι Εμπορικές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 3.076.021,85.
4. Οι Λοιπές απαιτήσεις ανέρχονται στο ποσό των ευρώ 18.657.317,13.
5. Τα προπληρωμένα έξοδα ανέρχονται σε ποσό ευρώ 10.433,11.
6. Τα Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα την 31/12/2018 ανέρχονταν στο ποσό ευρώ 276.932,03 και καλύπτουν τις ανάγκες της εταιρείας.

2.3 Για τους λογαριασμούς του παθητικού

1. Το σύνολο της Καθαρής Θέσης της εταιρείας την 31/12/2018 ανερχόταν στο ποσό των ευρώ 1.853.875,26.
2. Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 11.644.007,28.
3. Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας, ανέρχονται στο ποσό ευρώ 84.312.403,75.
4. Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους ανέρχονται στο ποσό ευρώ 2.623,97.

2.4 Αποτελέσματα χρήσης

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ			
	Χρήση 01.01.2018 - 31.12.2018	Χρήση 01.01.2017 - 31.12.2017	Μεταβολή %
Κύκλος Εργασιών	3.953.315,41	4.067.182,63	-2,80%
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	1.287.905,20	1.362.579,38	-5,48%
Περιθώριο μικτού κέρδους	32,58%	33,50%	-2,76%
EBITDA	963.026,38	1.352.972,63	-28,82%
EBIT	150.532,54	521.329,00	-71,13%
Αποτελέσματα προ φόρων	(6.144.699,66)	(5.320.037,04)	15,50%
Αποτελέσματα μετά από φόρους	(6.144.699,66)	(5.320.037,04)	15,50%

Ο κύκλος εργασιών ανήλθε στο ποσό των ευρώ 3.953.315,41 έναντι 4.067.182,63 της προηγούμενης χρήσης και παρουσίασε μείωση κατά 2,80%.

Τα **μικτά κέρδη** ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 1.287.905,20 έναντι κερδών ποσού ευρώ 1.362.579,38 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά 5,48%.

Τα **κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)**, ανήλθαν στο ποσό των ευρώ 963.026,38 έναντι του ποσού των ευρώ 1.352.972,63 της προηγούμενης χρήσης.

Οι **ζημιές προ φόρων** της εταιρείας ανήλθαν σε ποσό ευρώ (6.144.699,66) έναντι ποσού ευρώ (5.320.037,04) της προηγούμενης χρήσης.

Η ανάλυση της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων, που χρησιμοποιήθηκαν από την εταιρεία στα πλαίσια της πραγματοποίησης των εργασιών της στη χρήση 2018, παρατίθενται στο σχετικό Προσάρτημα της ίδιας χρήσης.

6

2.5 Διάθεση των αποτελεσμάτων

Η εταιρεία επειδή έχει συσσωρευμένες ζημιές ποσού ευρώ (39.842.245,49) δεν μπορεί να προβεί στην διάθεση των αποτελεσμάτων.

2.6 Οικονομικοί δείκτες

		2018		2017	
A. ΑΡΙΘΜΟΛΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΟΣ (LIQUIDITY RATIOS)					
A1. Αριθμοδείκτης Κεφαλαίου Κίνησης CURENT RATIO	Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	23.553.980,02 84.312.403,75	27,94%	24.906.161,12 73.662.924,45	33,81%
A2. Ρευστότητας QUICK RATIO	Κυκλοφ. Ενεργ/κό - Αποθέματα Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	22.311.588,39 84.312.403,75	26,46%	23.663.769,49 73.662.924,45	32,12%
A3. Άμεσης Ρευστότητας ACID TEST RATIO	Διαθέσιμα Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	276.932,03 84.312.403,75	0,33%	157.605,76 73.662.924,45	0,21%
B. ΑΡΙΘΜΟΛΕΙΚΤΕΣ ΔΙΑΡΘΩΤΙΚΗΣ ΙΣΟΡΡΟΠΙΑΣ (CAPITAL STRUCTURE RATIOS)					
B1. Ξένων προς Ιδίων Κεφαλαίων DEBT TO EQUITY	Ξένα Κεφάλαια Ίδια Κεφάλαια	95.959.035,00 1.853.875,26	5176,13%	91.916.739,21 7.998.574,92	1149,16%
B2. Βραχυπρ/μες υποχρεώσεις προς Ίδια Κεφάλαια CURRENT LIABILITIES TO NET WORTH	Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις Ίδια Κεφάλαια	84.312.403,75 1.853.875,26	4547,90%	73.662.924,45 7.998.574,92	920,95%
B4. Ιδίων Κεφαλαίων προς σύνολο υποχρεώσεων OWNER's EQUITY TO TOTAL LIABILITIES	Ίδια Κεφάλαια Σύνολο Υποχρεώσεων	1.853.875,26 95.959.035,00	1,93%	7.998.574,92 91.916.739,21	8,70%
B5. Κυκλοφορούν προς το Συνολικό Ενεργητικό CURRENT ASSETS TO TOTAL ASSETS RATIO	Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	23.553.980,02 97.812.910,26	24,08%	24.906.161,12 99.917.938,10	24,93%
Δ. ΑΡΙΘΜΟΛΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΟΤΗΤΟΣ (PROFITABILITY RATIOS)					
Δ1. Μικτού Κέρδους Εκμεταλλεύσεως GROSS PROFIT MARGIN	Μικτά Κέρδη Κύκλος Εργασιών	1.287.905,20 3.953.315,41	32,58%	1.362.579,38 4.067.182,63	33,50%
Δ3. Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων προ αποσβέσεων RETURN OF INVESTMENT	Ζημιές Χρήσης προ Αποσβέσεων Καθαρή Θέση	(5.332.205,82) 1.853.875,26	-287,62%	(4.488.393,41) 7.998.574,92	-56,11%
E. ΑΡΙΘΜΟΛΕΙΚΤΕΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ (OPERATING EXPENSES RATIOS)					
E1. Λειτουργικών εξόδων OPERATING RATIO	Κόστος Πωληθέντων & Λοιπά Έξοδα Κύκλος Εργασιών	3.836.846,95 3.953.315,41	97,05%	4.725.574,92 4.067.182,63	116,19%
E3. Λειτουργικών εξόδων προς πωλήσεις OPERATING EXPENSES TO NET SALES	Λειτουργικά έξοδα Κύκλος Εργασιών	1.171.436,74 3.953.315,41	29,63%	2.020.971,67 4.067.182,63	49,69%

3. Κίνδυνοι και αβεβαιότητες

3.1 Εφοδιαστική αλυσίδα

Η εταιρεία καλύπτει τις ανάγκες της χρησιμοποιώντας έναν επαρκώς διαφοροποιημένο αριθμό προμηθευτών ώστε να περιορίσει την εμπορική της εξάρτηση. Η προμήθεια αποθεμάτων εξετάζεται κατά περίπτωση σε σχέση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των αναγκών της εταιρείας.

7

3.2 Προοπτικές για την νέα χρονιά

Η εταιρεία παρακολουθεί προσεκτικά τις εξελίξεις στον κλάδο και γενικότερα στην ελληνική και την παγκόσμια οικονομία και εκμεταλλευόμενη την αποκτηθείσα εμπειρία της την καλή της φήμη προσδοκά στην αποτελεσματική και κερδοφόρα ολοκλήρωση των πρόσφατων επενδυτικών πρωτοβουλιών της.

3.3 Κυριότεροι κίνδυνοι

Από τη λήξη της κλειόμενης χρήσεως 31/12/2018 μέχρι την ημέρα συντάξεως της παρούσας εκθέσεως, η πορεία των εσόδων της εταιρείας είναι δύσκολη και καταβάλλεται κάθε προσπάθεια ώστε να μετριαστούν οι αρνητικές επιδράσεις της οικονομικής συγκυρίας σε κάθε επίπεδο λειτουργίας της εταιρείας.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην Ελληνική Επικράτεια με συνέπεια να μην είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο συναλλαγματικών ισοτιμιών. Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ούτε έχει υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα. Τα αποτελέσματα της χρήσης, τα ίδια κεφαλαία, καθώς και η σχέση μεταξύ των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν επηρεάζονται από τις συναλλαγματικές ισοτιμίες του Ευρώ με άλλα νομίσματα.

Κίνδυνος επιτοκίων

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεση της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά στις χρηματοδοτήσεις. Την 31^η Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις μεταβολές της αγοράς του επιτοκίου όσον αφορά τον τραπεζικό δανεισμό της, ο οποίος υπόκειται σε μεταβλητό ποσοστό επιτοκίου.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία ελέγχει διαρκώς τις απαιτήσεις της, είτε χωριστά είτε κατά ομάδα και ενσωματώνει τις πληροφορίες αυτές στις διαδικασίες του πιστωτικού ελέγχου. Απώτερος στόχος είναι η σύναψη συνεργασίας με όσο το δυνατόν πιο φερέγγυους νέους μισθωτές και ο διαρκής έλεγχος του υφιστάμενου πελατολογίου.

Η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι όλα τα ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν έχουν απομειωθεί σε προηγούμενες ημερομηνίες σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων είναι υψηλής πιστωτικής ποιότητας, συμπεριλαμβανομένων και των οφειλομένων. Ο πιστωτικός κίνδυνος για απαιτήσεις ρευστοποιήσιμες καθώς και για άλλα βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι αυξημένος λόγω της υφιστάμενης οικονομικής κρίσης.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας της με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων, καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά.

Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές ζώνες, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση, καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.

Η Εταιρεία πάγια προσπαθεί να διατηρεί μετρητά για να καλύψει ανάγκες ρευστότητας για περιόδους έως 30 ημερών.

Κεφαλαιουχικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν διατρέχει κεφαλαιουχικό κίνδυνο λόγω της υψηλής υπεραξίας που φέρει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της.

8

4. Περιβαλλοντικά και λοιπά θέματα

Συμμόρφωση με την περιβαλλοντική νομοθεσία

Αν και οι δραστηριότητες της εταιρείας έχουν ήπιες περιβαλλοντολογικές επιδράσεις, η εταιρεία δραστηριοποιείται πάντα σεβόμενη την φύση και τον άνθρωπο τηρώντας όλους του περιβαλλοντικούς κανόνες και νομοθεσία.

5. Πολιτική ανθρώπινου δυναμικού

Τα μεγέθη που αφορούν στο απασχολούμενο προσωπικό παρατίθενται στην σημείωση 7 του προσαρτήματος.

Η εταιρεία συμμορφώνεται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

6. Μη χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στην κλειόμενη χρήση δεν έχουν προκύψει αξιοσημείωτοι μη χρηματοοικονομικοί δείκτες που να χρήζουν ιδιαίτερης αναφοράς.

7. Λοιπά θέματα

7.1 Προβλεπόμενη εξέλιξη

Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας παρόλες τις δυσκολίες τόσο στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων όσο και στην ελληνική οικονομία, προβλέπεται ανοδική λόγω νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας της καθώς και από τα πλάνα αναδιάρθρωσης του τραπεζικού δανεισμού της με ευνοϊκότερους όρους.

7.2 Έρευνα και ανάπτυξη

Η εταιρεία δεν διεξάγει έρευνα και δεν διαθέτει τμήμα ανάπτυξης.

7.3 Υποκαταστήματα

Η εταιρεία δεν διαθέτει υποκατάστημα.

7.4 Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής, δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

Αφού σας εκθέσαμε τα ανωτέρω συμπληρωματικά στοιχεία της διαχείρισης και των προοπτικών της εταιρείας, παρακαλούμε για την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2019



Το Διοικητικό Συμβούλιο,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ του Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 533966

ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Π. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099

II. ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

"ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε."

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια		
Μηχανολογικός εξοπλισμός	3.687,97	5.736,94
Λοιπός εξοπλισμός	4.183.729,14	4.207.532,26
Επενδύσεις σε ακίνητα	24.315.397,70	25.093.961,29
<i>Σύνολο</i>	<i>28.502.814,81</i>	<i>29.307.230,49</i>
Άυλα πάγια στοιχεία		
Λοιπά άυλα	12.134,27	18.276,95
<i>Σύνολο</i>	<i>12.134,27</i>	<i>18.276,95</i>
<i>Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα στοιχεία υπό κατασκευή</i>	<i>2.503.106,02</i>	<i>2.503.106,02</i>
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Δάνεια και απαιτήσεις	2.880.408,05	2.822.696,43
Συμμετοχές σε θυγατρικές, συγγενείς και κοινοπραξίες	40.360.467,09	40.360.467,09
<i>Σύνολο</i>	<i>43.240.875,14</i>	<i>43.183.163,52</i>
Σύνολο μη κυκλοφορούντων	74.258.930,24	75.011.776,98
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Αποθέματα		
Έτοιμα και ημιτελή προϊόντα	1.242.391,63	1.242.391,63
<i>Σύνολο</i>	<i>1.242.391,63</i>	<i>1.242.391,63</i>
Χρηματοοικονομικά στοιχεία και προκαταβολές		
Εμπορικές απαιτήσεις	3.076.021,85	4.115.866,60
Δουλεωμένα έσοδα περιόδου	27.000,00	314,53
Λοιπές απαιτήσεις	18.657.317,13	19.101.035,75
Λοιπά χρηματοοικονομικά στοιχεία	263.884,27	282.919,30
Προπληρωμένα έξοδα	10.433,11	6.027,55
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	276.932,03	157.605,76
<i>Σύνολο</i>	<i>22.311.588,39</i>	<i>23.663.769,49</i>
Σύνολο κυκλοφορούντων	23.553.980,02	24.906.161,12
Σύνολο ενεργητικού	97.812.910,26	99.917.938,10

Οι Σημειώσεις (Προσάρτημα) από τη σελίδα 13 έως και τη σελίδα 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

"ΑΚΡΟΠΟΛ Χαραγκιώνης Α.Ε."

	Ποσά σε Ευρώ	31.12.2018	31.12.2017
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Καθαρή θέση			
Καταβλημένα κεφάλαια			
Κεφάλαιο		19.764.174,00	19.764.174,00
Σύνολο		19.764.174,00	19.764.174,00
Διαφορές εύλογης αξίας			
Διαφορές αξίας διαθέσιμων για πώληση		49.926,00	49.926,00
Σύνολο		49.926,00	49.926,00
Αποθεματικά και αποτελέσματα εις νέο			
Αποθεματικά νόμων ή καταστατικού		5.632.690,56	5.632.690,56
Αφορολόγητα αποθεματικά		16.249.330,19	16.249.330,19
Αποτελέσματα εις νέο		(39.842.245,49)	(33.697.545,83)
Σύνολο		(17.960.224,74)	(11.815.525,08)
Σύνολο καθαρής θέσης		1.853.875,26	7.998.574,92
Προβλέψεις			
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους		2.623,97	2.623,97
Σύνολο		2.623,97	2.623,97
Υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια		10.711.035,80	15.433.474,96
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		932.971,48	2.820.339,80
Σύνολο		11.644.007,28	18.253.814,76
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά δάνεια		47.446.342,57	43.314.555,32
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπροθέσμων δανείων		24.009.325,19	18.639.797,94
Εμπορικές υποχρεώσεις		3.942.669,05	3.573.231,34
Λοιποί φόροι και τέλη		1.495.111,42	1.785.101,92
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης		80.174,93	111.135,98
Λοιπές υποχρεώσεις		6.201.570,45	5.424.362,67
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα		1.136.570,14	813.170,28
Έσοδα επομένων χρήσεων		640,00	1.569,00
Σύνολο		84.312.403,75	73.662.924,45
Σύνολο υποχρεώσεων		95.959.035,00	91.916.739,21
Σύνολο καθαρής θέσης, προβλέψεων και υποχρεώσεων		97.812.910,26	99.917.938,10

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Ποσά σε Ευρώ	31.12.2018	31.12.2017
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	3.953.315,41	4.067.182,63
Κόστος πωλήσεων	(2.665.410,21)	(2.704.603,25)
Μικτό αποτέλεσμα	1.287.905,20	1.362.579,38
Λοιπά συνήθη έσοδα	21.444,31	527.864,70
	1.309.349,51	1.890.444,08
Έξοδα διοίκησης	(935.935,62)	(985.048,95)
Λοιπά έξοδα και ζημιές	(235.501,12)	(1.035.922,72)
Λοιπά έσοδα και κέρδη	12.619,77	651.856,59
Αποτελέσματα προ τόκων και φόρων	150.532,54	521.329,00
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	2.842,71	3.256,43
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	(6.298.074,91)	(5.844.622,47)
Αποτέλεσμα προ φόρων	(6.144.699,66)	(5.320.037,04)
Φόροι εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρους	(6.144.699,66)	(5.320.037,04)

IV. ΠΡΟΣΑΡΤΗΜΑ (σημειώσεις) ΕΠΙ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές Πληροφορίες

1. Επωνυμία: ΑΚΡΟΠΟΛ ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ -Ανώνυμος Εταιρεία Εμπορική, Κτηματική, Τεχνική, Ανάπτυξης Εμπορικών Κέντρων & Χώρων Στάθμευσης, Υπηρεσιών, και Συμμετοχική.
2. Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.
3. Περίοδος αναφοράς: 01.01.2018 - 31.12.2018
4. Διεύθυνση της έδρας: Ιουλιανού 33-35 & Γ' Σεπτεμβρίου 74-78, 104 34 Αθήνα.
5. Αριθμός Γ.Ε.ΜΗ.: 6003801000
6. Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
7. Η εταιρεία δεν είναι σε εκκαθάριση.
8. Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία «μικρή» οντότητα και τηρεί διπλογραφικά βιβλία.
9. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.
10. Τα ποσά είναι σε Ευρώ και δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

13

2. Βασικές Λογιστικές Αρχές

2.1 Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και εκτιμήσεων

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί όπως η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις, παραδοχές και κρίσεις που επηρεάζουν τα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων καθώς και τα παρουσιαζόμενα έσοδα και έξοδα. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις εκτιμήσεις αυτές. Οι λογαριασμοί που επηρεάζονται από τις λογιστικές εκτιμήσεις είναι: α) πρόβλεψη για επισφαλείς απατήσεις β) προβλέψεις για παροχές στο προσωπικό και γ) φόροι εισοδήματος. Επίσης, οι σημαντικότερες λογιστικές πολιτικές είναι οι είναι τα εξής:

2.1.1 Ενσώματα πάγια

Αρχική αναγνώριση

Τα ενσώματα πάγια ακίνητα και λοιπός εξοπλισμός αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης το οποίο περιλαμβάνει κάθε δαπάνη που απαιτείται για να έλθει το περιουσιακό στοιχείο στην παρούσα κατάσταση ή θέση ή επιδιωκόμενη χρήση.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσης, μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Τα ενσώματα πάγια αποσβένονται με τους παρακάτω συντελεστές απόσβεσης, που αντανακλούν την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους:

<u>α/α</u>	<u>Περιγραφή</u>	<u>Συντελεστής απόσβεσης</u>
(1)	Επενδύσεις σε ακίνητα	4%
(2)	Λοιπός εξοπλισμός	10% -20%

2.1.2 Άυλα πάγια

Τα άυλα πάγια περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης τα άυλα στοιχεία με περιορισμένη ωφέλιμη οικονομική ζωή επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις και μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Η απόσβεση των άυλων στοιχείων με συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης γίνεται εντός του χρόνου αυτού. Για τα στοιχεία χωρίς συμβατικά καθοριζόμενο χρόνο χρήσης, οι αποσβέσεις διενεργούνται με βάση την εκτιμώμενη ωφέλιμη οικονομική ζωή τους.

14

2.1.3 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον ζημίες απομείωσης, όταν κρίνεται ότι αυτές (ζημίες απομείωσης) είναι μόνιμου χαρακτήρα. Ειδικότερα, μεταγενέστερα στοιχεία της αρχικής αναγνώρισης τα έντοκα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου ή με την σταθερή μέθοδο, αντί του κόστους κτήσης, εάν η μέθοδος του αποσβέσιμου κόστους έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

2.1.4 Διάθεση ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Κατά την διάθεση των ενσώματων, άυλων και χρηματοοικονομικών πάγιων περιουσιακών στοιχείων, η διαφορά μεταξύ λογιστικής αξίας και τιμήματος διάθεσης αυτών, αναγνωρίζεται ως κέρδος/ζημία στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.1.5 Εμπορικές και Λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις και οι λοιπές απαιτήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τις εκτιμώμενες ζημίες απομείωσης. Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αναστρέφονται ως κέρδη σε αυτή, όταν συνθήκες που τις προκάλεσαν πάψουν να υφίστανται.

2.1.6 Αποθέματα

Τα αποθέματα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης. Το κόστος κτήσης των αποθεμάτων περιλαμβάνει το σύνολο των δαπανών που απαιτούνται για να φτάσουν αυτά στην παρούσα θέση και κατάστασή τους. Το κόστος παραγωγής προϊόντος προσδιορίζεται με μία από τις γενικά αποδεκτές μεθόδους κοστολόγησης και περιλαμβάνει: α) Το κόστος πρώτων υλών, αναλώσιμων υλικών, εργασίας και άλλο κόστος που σχετίζεται άμεσα με το εν λόγω στοιχείο και β) μία εύλογη αναλογία σταθερών και μεταβλητών εξόδων που σχετίζονται έμμεσα με το εν λόγω στοιχείο, στο βαθμό που τα έξοδα αυτά αναφέρονται στην περίοδο παραγωγής. Τα κόστη διανομής και διοίκησης δεν επιβαρύνουν το κόστος παραγωγής.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα αποθέματα επιμετρώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους κτήσης και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Το κόστος κτήσης του τελικού αποθέματος:

- α) Προσδιορίζεται, σύμφωνα με τη μέθοδο του μέσου σταθμικού όρου.
- β) Η ίδια μέθοδος χρησιμοποιείται για όλα τα αποθέματα που έχουν παρόμοια φύση και χρήση από την οντότητα. Για αποθέματα με διαφορετική φύση ή χρήση διαφορετικές μέθοδοι μπορεί να δικαιολογούνται.
- γ) Το κόστος αποθεμάτων που δεν είναι συνήθως αντικατάστατα, καθώς και των αγαθών ή υπηρεσιών που παράγονται για ειδικά έργα, προσδιορίζεται με την μέθοδο του εξατομικευμένου κόστους.

2.1.7 Προκαταβολές

Οι προκαταβολές αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος κτήσης (καταβαλλόμενα ποσά). Μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αρχικό κόστος κτήσης, μείον τα χρησιμοποιηθέντα ποσά βάσει της αρχής του δουλευμένου και τυχόν ζημίες απομείωσης.

2.1.8 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

15

Ειδικότερα, οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, αναγνωρίζονται και επιμετρώνται είτε στα προκύπτοντα από την νομοθεσία ονομαστικά ποσά κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού είτε με βάση αποδεκτή αναλογιστική μέθοδο, εάν η αναλογιστική μέθοδος έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.1.9 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο οφειλόμενο ποσό τους. Επιμετρούνται στο τέλος της χρήσης στα ονομαστικά τους ποσά, εκτός από τις μακροπρόθεσμες λήξεις, οι οποίες αποτιμούνται στο αποσβέσιμο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (ή με την σταθερή μέθοδο).

2.1.10 Μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι μη χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρούνται μεταγενέστερα στο ονομαστικό ποσό που αναμένεται να απαιτηθεί για το διακανονισμό τους.

2.1.11 Καθαρή θέση

Η καθαρή θέση της εταιρείας αποτελείται από το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο, την υπέρ το άρτιο έκδοση μετοχών, τα σχηματισθέντα από προηγούμενα έτη τακτικά αποθεματικά και συσσωρευμένα αποτελέσματα.

2.1.12 Φόροι εισοδήματος

2.1.12.1 Τρέχων φόρος

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και τις διαφορές φορολογικού ελέγχου για φόρο εισοδήματος και προσαυξήσεις.

2.1.12.2 Αναβαλλόμενοι Φόροι

Η εταιρεία έχει επιλέξει να μην αναγνωρίζει αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

2.1.13 Έσοδα

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης και εφόσον θεωρείται σφόδρα πιθανή η εισροή του οικονομικού οφέλους της συναλλαγής. (ή) Εναλλακτικά και όταν δεν υπάρχει ουσιώδης επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών επιμετρούνται με την μέθοδο της ολοκληρωμένης σύμβασης.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και κατασκευαστικά συμβόλαια καταχωρίζονται με τη μέθοδο της ολοκληρωμένης συμβάσεως.

2.1.14 Έξοδα

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων βάσει της αρχής του δουλευμένου.

2.1.15 Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται κατά την αρχική αναγνώριση σε Ευρώ (€) (το νόμισμα στο οποίο καταρτίζονται οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας) με την ισχύουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά τη συναλλαγή. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς: (α) τα νομισματικά στοιχεία μετατρέπονται με την ισοτιμία κλεισίματος της ημερομηνίας του ισολογισμού, (β) τα μη νομισματικά στοιχεία που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα και επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως, μετατρέπονται με την ισοτιμία της αρχικής αναγνώρισης. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από το διακανονισμό νομισματικών στοιχείων ή από τη μετατροπή τους με ισοτιμία διαφορετική από την ισοτιμία μετατροπής κατά την αρχική αναγνώριση ή κατά τη σύνταξη προγενέστερων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

2.1.16 Μισθώσεις

Μισθώσεις στις οποίες ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τους εκμισθωτές ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι λοιπές μισθώσεις κατατάσσονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Λειτουργικές μισθώσεις

Εισπράξεις και πληρωμές που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα, με βάση ένα σταθερό ρυθμό κατά την διάρκεια της μίσθωσης. Η εταιρεία δεν έχει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.1.17 Μεταβολές λογιστικών πολιτικών, λογιστικών εκτιμήσεων και διορθώσεις λαθών

Οι μεταβολές των λογιστικών πολιτικών και οι διορθώσεις λαθών, αναγνωρίζονται αναδρομικά με τη διόρθωση:

α) Των λογιστικών αξιών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και της καθαρής θέσης, για την σωρευτική επίδραση της μεταβολής κατά την έναρξη και λήξη της συγκριτικής και της τρέχουσας περιόδου, και

β) Των εσόδων, κερδών, εξόδων και ζημιών, όσον αφορά την επίδραση επί των λογιστικών μεγεθών της συγκριτικής περιόδου.

Οι μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στην περίοδο στην οποία διαπιστώνεται ότι προκύπτουν και επηρεάζουν αυτή την περίοδο και μελλοντικές περιόδους, κατά περίπτωση. Οι αλλαγές αυτές δεν αναγνωρίζονται αναδρομικά.

Η διόρθωση των λαθών διενεργείται άμεσα κατά τον εντοπισμό τους.

Η πρώτη εφαρμογή των κανόνων επιμέτρησης και σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αντιμετωπίστηκε ως αλλαγή λογιστικής πολιτικής.

3. Ενσώματα και άυλα πάγια

Τα Ενσώματα και άυλα πάγια αναλύονται ως ακολούθως:

Αξία κτήσης	Επενδύσεις σε ακίνητα		Μηχανολογικός εξοπλισμός	Μεταφορικά μέσα	Λοιπός εξοπλισμός	Λοιπά άυλα	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο παγίων
	Γη - Οικόπεδα	Κτίρια						
Συντελεστής απόσβεσης		4%	10%	10% - 20%	10% - 20%	10%		
Κόστος κτήσης 01.01.2017	15.302.673,63	23.464.825,89	131.975,50	4.103.245,07	1.361.484,57	1.093.431,39	2.503.106,02	47.960.742,07
Προσθήκες 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	1.501,92	0,00	0,00	1.501,92
Μειώσεις 2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Κόστος κτήσης 31.12.2017	15.302.673,63	23.464.825,89	131.975,50	4.103.245,07	1.362.986,49	1.093.431,39	2.503.106,02	47.962.243,99
Προσθήκες 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	1.935,48	0,00	0,00	1.935,48
Μειώσεις 2018	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Κόστος κτήσης 31.12.2018	15.302.673,63	23.464.825,89	131.975,50	4.103.245,07	1.364.921,97	1.093.431,39	2.503.106,02	47.964.179,47
Αποσβέσεις								
Σωρευμένες αποσβέσεις 01.01.2017	0,00	12.877.264,93	124.189,59	56.376,37	1.175.145,38	1.069.010,63	0,00	15.301.986,90
Αποσβέσεις 2017	0,00	796.273,30	2.048,97	2.531,01	24.646,54	6.143,81	0,00	831.643,63
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2017	0,00	13.673.538,23	126.238,56	58.907,38	1.199.791,92	1.075.154,44	0,00	16.133.630,53
Αποσβέσεις 2018	0,00	778.563,59	2.048,97	1.183,64	24.554,96	6.142,68	0,00	812.493,84
Σωρευμένες αποσβέσεις 31.12.2018	0,00	14.452.101,82	128.287,53	60.091,02	1.224.346,88	1.081.297,12	0,00	16.946.124,37
Λογιστική αξία 31.12.2017	15.302.673,63	9.791.287,66	5.736,94	4.044.337,69	163.194,57	18.276,95	2.503.106,02	31.828.613,46
Λογιστική αξία 31.12.2018	15.302.673,63	9.012.724,07	3.687,97	4.043.154,05	140.575,09	12.134,27	2.503.106,02	31.018.055,10

4. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

Παρατίθεται ανάλυση του ολοσχερώς καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου:

Μετοχικό κεφάλαιο	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική Αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 31.12.2017 και 31.12.2018	669.972,00	29,50	19.764.174,00

5. Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Η εταιρεία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για αποζημίωση σε εργαζομένους βάσει Ν.2112/1920 καθώς από την διοίκηση της εταιρείας εκτιμάται ότι το σχετικό κονδύλι θα είναι πολύ μικρό.

6. Πληροφορίες σε σχέση με το προσωπικό

Ο μέσος όρος προσωπικού της εταιρείας κατά την χρήση που λήγει 31.12.2018 ανήλθε σε 11 άτομα (31.12.2017: 10 άτομα).

7. Εγγυήσεις και εμπράγματα ασφάλειες που έχουν χορηγηθεί από την Εταιρεία

Η Εταιρεία έχει εγγράψει τις παρακάτω υποθήκες επί των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει:

- Εγγραφή προσημείωσης από την Eurobank σε ακίνητο επί της οδού Κολοκοτρώνη 8 στην Κηφισιά για οριζόντια ιδιοκτησία ΓΚΑΡΑΖ και χώρο αποκλειστικής χρήσης ΥΠ με την πράξη εγγραφής 48692Σ/2006. Ποσό ευρώ 3.500.00,00.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Γενική Τράπεζα) πράξη Εγγραφής 32035Σ/2010 ποσού ευρώ 1.950.000,00 σε ακίνητο α) επί της οδού Γούναρη 5 και Αριστείδου στον Πειραιά για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες - Α-1 β) επί της οδού Καψάλη 10 στην Αθήνα σε οριζόντιες ιδιοκτησίες Α-1, Β-1, Γ-1, Δ-1, Ε-1, ΣΤ-2.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Τράπεζα Κύπρου) πράξη Εγγραφής 26305Σ/2011 ποσού ευρώ 12.000.000,00 σε α) οικοπέδο συνολικής εκτάσεως 399,18τ.μ και επί της

- οδού Λευκάδος 33 & Ευέλπιδων 47 (Κυνέλη), Αθήνα Οριζόντιες ιδιοκτησίες: Γκαράζ 2 επιφανείας 1.312,34τ.μ., ΑΥΠ-15α επιφανείας 1,79τ.μ., ΑΥΠ-15β επιφανείας 10,68τ.μ., ΑΥΠ-16α επιφανείας 1,79τ.μ., ΑΥΠ-16β επιφανείας 10,68τ.μ., ΑΥΠ-17α επιφανείας 1,77τ.μ., ΑΥΠ-17β επιφανείας 10,68τ.μ.. β) σε ακίνητο επί της οδού Μνησικλέους 10 & Καλογριώνη, Αθήνα Οριζόντιες ιδιοκτησίες: κι60 επιφανείας 4,80τ.μ., κι61 επιφανείας 42,58τ.μ., κι16 επιφανείας 37,18τ.μ., κι17 επιφανείας 36,42τ.μ., αι23 επιφανείας 20,29 τ.μ., αι24 επιφανείας 18,85τ.μ., αι25 επιφανείας 73,38τ.μ., κα38 επιφανείας 22,67τ.μ., κα39 επιφανείας 24,95τ.μ., κα13 επιφανείας 31,25τ.μ., κα14 επιφανείας 28,25τ.μ., Δώμα επιφανείας 120,00τ.μ. γ) σε ακίνητο επί της οδού Πανδρόσου & Μνησικλέους, Αθήνα Οριζόντιες ιδιοκτησίες: ΥΒ2 επιφανείας 30,00τ.μ., Υ29α επιφανείας 30,00τ.μ. Κ30 επιφάνειας 10,22τ.μ Κ13Β επιφάνειας 8,40τ.μ Κ15 επιφάνειας 21,79 τ.μ. Κ16 επιφάνειας 21,79 τ.μ. Κ17 επιφάνειας 21,79 τ.μ Κ22 επιφάνειας 28,92 τ.μ. Κ23Γ επιφάνειας 10,84 τ.μ. Κ31 επιφάνειας 19,48 τ.μ. Κ23Α επιφάνειας 12,75 τ.μ. Κ23Β επιφάνειας 5,16 τ.μ. Υ24-25 επιφάνειας 624,89 τ.μ. (β προσημ), δ) επί της οδού Τσαμαδού, Εθν. Αντιστάσεως & Μακράς Στοας στον Πειραιά Οριζόντιες ιδιοκτησίες: ΚΙΣ 13-16 επιφανείας 83,81 τ.μ, ΚΙΣ 17-18-19-20 επιφανείας 116,39 τ.μ., ΚΙΣ1 επιφανείας 7,77τ.μ., ΚΙΣ7 επιφανείας 19,60τ.μ., ΚΙΣ9-10 επιφανείας 42,50τ.μ., ε) επί της οδού Λ. Ιωάννου Ράλλη & Χλόης στην Μεταμόρφωση Αττικής σε Οικόπεδο συνολικής εκτάσεως 1.294,00τ.μ. στ) σε ακίνητο επί της οδού Θουκιδίδου 2 & Απόλλωνος, Αθήνα. 1/2 οικοπέδου συνολικής εκτάσεως 399,18τ.μ. ζ) σε ακίνητο επί της οδού Λ. Ωραιοκαστρου 131 στην Σταυρούπολη Θεσσαλονίκης 79% επί οικοπέδου συνολικής εκτάσεως 4.351,85τ.μ. στο οποίο υπάρχει πενταόροφο κτίριο καπναποθήκης συνολικής επιφανείας 17.160,00τ.μ. και κτίριο γραφείων και βοηθητικών χώρων συνολικής επιφανείας 712,00τ.μ. η) σε ακίνητο επί της οδού Αριστοτέλους, Σωτήρος Διός & Λ. Ηρών Πολυτεχνείου στον Πειραιά Οριζόντιες ιδιοκτησίες: ΥΠ1α επιφανείας 15,40τ.μ., ΥΠ2α επιφανείας 12,10τ.μ., ΥΠ3α επιφανείας 12,70τ.μ., Β4 επιφάνειας 11 τ.μ Γ4 επιφάνειας 11 τ.μ. ΥΠ 17 επιφάνειας 12,50 τ.μ ΥΠ-18 επιφάνειας 13 τ.μ. ΥΠ-20 επιφάνειας 13,30 τ.μ. ΥΠ-27 επιφάνειας 13,10 τ.μ. ΥΠ -28 επιφάνειας 13,40 τ.μ. ΥΠ-29 επιφάνειας 13,40 τ.μ. ΥΠ -30 επιφάνειας 17,10 τ.μ. ΚΙΣ-6 επιφάνειας 21,60 τ.μ.
- Εγγραφή Υποθήκης Α τάξεως από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Τράπεζα Κύπρου) ποσού € 4.400.000,00 με πράξη Εγγραφής 6315/2007 και Β Τάξεως από Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Ελληνική Τράπεζα) ποσού ΕΥΡΩ 2.000.000,00 με πράξη εγγραφής 29058Σ/2011 σε ακίνητο επί της Λεωφόρος Κηφισιάς 14 Αμπελόκηποι ιδιοκτησίες ΥΠ ΙΣ ΚΙΦ1, ΙΣ ΚΗΦ-1, ΙΣ ΚΗΦ-2, ΙΣ-4α, ΙΣ-4β, ΙΣ-4γ ΑΟΡ-1, ΑΟΡ-2, ΑΟΡ-3, ΒΟΡ-1, ΒΟΡ 3, ΥΠ-2 ,ΒΟΡ-4 ΓΟΡ-1, ΓΟΡ-4 .
 - Εγγραφή Υποθήκης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 5.000.000,00 με πράξη Εγγραφής 11910Σ/2010 σε ακίνητο επί της οδού Υμηττού Χρεμωνίδου & Ασπασίας Παγκράτι Α' ΦΑΣΗ: Ε' γκαράζ 1.532,04τ.μ., Δ' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Γ' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Β' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Α' γκαράζ 1.069,27τ.μ. και ποσού ευρώ 500.000,00 με πράξη Εγγραφής 11911Σ/2010 Ιδιοκτησίες Γκαράζ: Α' ΦΑΣΗ: Ε' γκαράζ 1.532,04τ.μ., Δ' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Γ' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Β' γκαράζ 1.547,65τ.μ., Α' γκαράζ 1.069,27τ.μ. Β' ΦΑΣΗ: Ε' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Δ' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Γ' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Β' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ., Α' ΓΚΑΡΑΖ-ΧΡΕΜ-607,18τ.μ..
 - Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 6.000.000,00 με πράξη Εγγραφής 25227Σ/2007 σε ακίνητο επί της οδού Υμηττού Χρεμωνίδου & Ασπασίας Παγκράτι Ιδιοκτησίες Κινηματογράφου
 - Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 7.200.000,00 με πράξη Εγγραφής 47010Σ/2006 σε ακίνητο επί της οδού Κων/νου Παλαιολόγου 16 Νέα Σμύρνη Οικόπεδο μετά της επ' αυτού παλαιάς διώροφης οικοδομής
 - Εγγραφή Προσημείωσης από την LAMDA DEVELOPMENT B.V. ποσού ευρώ 380.000,00 με πράξη Εγγραφής 9197Σ/2011 σε ακίνητο επί της οδού Αναπαύσεως 10 & Τυρταίου, περιοχή Α'

Νεκροταφείου, Δήμος Αθηναίων Οριζόντια ιδιοκτησία βήτα κεφαλαίο (Β) τετάρτου, τρίτου, δευτέρου και τμήματος πρώτου υπογείου συνολικής επιφάνειας 1.004,82τ.μ.

- Εγγραφή β Υποθήκης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 4.800.000,00 με πράξη Εγγραφής 11909Σ/2010 σε ακίνητο επί της οδού Κορδιγκτώνος 13 & Πατησίων 94, Αθήνα σε Οικόπεδο 493,96τ.μ.. "Κατάστημα 1" 726,62τ.μ. "Κατάστημα 2" 803,88τ.μ., και γραφεία επιφάνειας 1.101,18 τ.μ. γ υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς ΑΕ για ποσό 500.000 ευρώ δυνάμει της υπ' αριθμ. 11911/2010 σύμβαση υποθήκης Συμβολαιογράφου Πειραιά Κων. Βασιλάκη για τις ανωτέρω ιδιοκτησίες
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 1.600.000,00 με πράξη Εγγραφής 7105Σ/2009 σε ακίνητο επί της οδού Πανδρόσσου & Μνησικλέους, Αθήνα ΥΒ - Αποθήκη Β' υπογείου Υ-29α οριζόντια ιδιοκτησία του Α' υπόγειο Μεγάρου.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Ε.Τ.Ε. ποσού ευρώ 1.467.351,43 με πράξη Εγγραφής 19043Σ/2001 σε ακίνητο επί της οδού Καψάλη 10, Αθήνα οριζόντιες ιδιοκτησίες Α1α ερμάριο, Α1β θέση στάθμευσης, Α3α ερμάριο, Α3β θέση στάθμευσης., Β1α ερμάριο, Β1β θέση στάθμευσης, Β6α ερμάριο, Β6β θέση στάθμευσης και χώρο αποκλειστικής χρήσης Β2, , Γ2α ερμάριο, Γ2β θέση στάθμευσης Α3β θέση στάθμευσης με χώρο αποκλειστικής Χρήση Α1.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την EUROBANK ποσού ευρώ 3.600.000,00 με πράξη Εγγραφής 3571Σ/2010 σε ακίνητο επί της οδού Κολοκοτρώνη 5, Κηφισιά σε ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας 138,12 τ.μ. και Δυρραχίου 22, Παπάγου αυτοτελή, ανεξάρτητη, και διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία 110 τετραγωνικών μέτρων - ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 750/1000 και 250/1000 εξ αδιαιρέτου, επί του οικοπέδου μετά του δικαιώματος ανεγέρσεως πρώτου πάνω από το ισόγειο ορόφου.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την LAMDA DEVELOPMENT B.V. ποσού ευρώ 80.000,00 με πράξη Εγγραφής 26234Σ/2011 σε ακίνητο επί της οδού Πανεπιστημίου 63, Αθήνα Οριζόντια ιδιοκτησία Μ1-β επιφανείας 4,73τ.μ., οριζόντια ιδιοκτησία Η-1 επιφανείας 36,54τ.μ. και οριζόντια ιδιοκτησία Μ1-α επιφανείας 7,33τ.μ.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς ποσού ευρώ 7.500.000,00 με πράξη Εγγραφής 7108Σ/2009 σε ακίνητο επί της οδού Κορδιγκτώνος 13 & Πατησίων 94, Αθήνα Οικόπεδο 493,96τ.μ. Κατάστημα 1, Κατάστημα 2, συνολικής επιφάνειας 1.530,50 τ.μ.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Lamda Development ποσού ευρώ 450.000,00 με πράξη Εγγραφής 18750Σ/2011 σε ακίνητο επί της οδού Τσαμαδού, Εθν. Αντιστάσεως & Μακράς Στοάς στον Πειραιά Οριζόντιες ιδιοκτησίες: ΚΙΣ1 επιφανείας 7,77τ.μ., ΚΙΣ17-18-19-20 επιφανείας 116,39τ.μ., ΚΙΣ13-16 επιφανείας 83,81τ.μ., ΚΙΣ9-10 επιφανείας 42,50τ.μ. και ΚΙΣ7 επιφανείας 19,60 τ.μ.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την EUROBANK ποσού δρχ 600.000.000 με πράξη εγγραφής 29141/1999, η οποία έχει εν μέρει εξαλειφθεί δυνάμει της υπ'αριθμ. 41569/1999 απόφασης του ΜΠΑ σε πολυκατοικία επί της οδού Χρεμωνίδου 8, Κάτω Παγκράτι, Δ.Α. (5 γκαράζ).
- Εγγραφή Υποθήκης από την HSBC BANK PLC ποσού ευρώ 8.130.000,00 με δυνάμει σύμβασης παραχώρησης υποθήκης 2631/2010 Συμβ. Αθηνών Μουνδρούκα (α) οριζόντιες ιδιοκτησίες ΑΣΠ-14 με χώρα αποκλειστικής χρήσης 7 , ΑΣΠ-15, Π-1, 1δ, 1β, 7α, Π-2, Π3 με χωρο αποκλειστικής χρήσης 2-σε πολυκατοικία επί της οδού Χρεμωνίδου 8, Κάτω Παγκράτι, Δ.Α. (5 γκαράζ).(β) Αδριανού 61-63 και Πλατείας Καλογριώνη, επιφάνειας 699,98 τ.μ.
- Εγγραφή Προσημείωσης από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Ελληνική Τράπεζα) ποσού ευρώ 690.000,00. 3746 & 3747/2012 διαταγές πληρωμής σε) πολυκατοικία επί της οδού Χρεμωνίδου 8, Κάτω Παγκράτι, Δ.Α.(5 γκαράζ).
- α) Εμπορικό Κέντρο στο Παγκράτι - Αθήνα, επί των οδών Ασπασίας 5-7, Λεωφ. Υμηττού 110-110Α και αδιεξ. Υμηττού (επαγγελματικοί χώροι/καταστήματα) β) Επί ποσοστού 69% εξ αδιαιρέτου

οριζόντιων ιδιοκτησιών σε κτίριο στο Κολωνάκι - Αθήνα, επί των οδών Καψάλη 10, Ηροδότου 13 και Νεοφ. Δούκα 14 (θέσεις στάθμευσης).

- Εγγραφή Προσημείωσης (γ τάξης) από την Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Ελληνική Τράπεζα) ποσού ευρώ 300.000,00 με πράξη εγγραφής 3746 & 3747/2012 διαταγές πληρωμής σε ΚΙΣ-13-16 επιφάνειας 83,81 τ.μ. ΚΙΣ -1 επιφάνειας 7,77 τ.μ. ΚΙΣ -7 επιφάνειας 19,60 τ.μ. ΚΙΣ 9-10 επιφάνειας 42,50 τ.μ. σε πολυώροφο μέγαρο επαγγελματικών χώρων επί της Λεωφόρου Εθνικής Αντιστάσεως 2, Τσαμαδού 18-20 και Μακράς Στοάς, στον Πειραιά.
- Εγγραφή προσημείωσης από την Τράπεζα Αττικής ποσού ευρώ 950.000,00 σε οικόπεδο επί της οδού Χλοής 7 Αθήνα επιφάνειας 1.294 τ.μ.
- Το Ελληνικό Δημόσιο έχει εγγράψει αναγκαστική υποθήκη στο ακίνητο επί της οδού Κορδιγκτόνως 13 & Πατησίων 94, Αθήνα και συγκεκριμένα στις οριζόντιες ιδιοκτησίες με στοιχεία «Κατάστημα 1», επιφάνειας 726,62 τ.μ., «Κατάστημα 2» επιφάνειας 803,88 τ.μ. «Γραφεία» επιφάνειας 1.101,18 τ.μ., για ποσό 1.639.580,08 €.

20

8. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ληξιπρόθεσμες μετά από 5 έτη

Παρακάτω αναλύονται οι υποχρεώσεις της εταιρείας μετά από 5 έτη.

Ομολογιακά δανείων πληρωτέα μετά την 5ετία	
Τράπεζα Πειραιώς (πρώην Τράπεζα Κύπρου) 2766113/3640000	2.370.000,00
	<u>2.370.000,00</u>

Επίσης η εταιρεία έχει λάβει εγγυήσεις από μισθωτές ποσού ευρώ 833.604,44 οι οποίες λήγουν μετά από 5 έτη.

9. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις και ενδεχόμενες επιβαρύνσεις (ενδεχόμενες υποχρεώσεις) εκτός ισολογισμού

9.1 Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει τις χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις (συμβάσεις leasing):

Συμβάσεις Leasing		
03.01.00.000	ΚΥΤΙΡΟΥ ΧΡΗΜΑΤ/ΚΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ "ΑΡΓΩ"	1.451.552,61
03.01.00.001	EFG EUROBANK ERGASIAS LEASING "ΑΙΓΛΗ"	8.921.896,97
03.01.00.002	ΚΥΤΙΡΟΥ LEASING "ΜΕΣΟΓΕΙΟΣ"	2.176.799,63
		<u>12.550.249,21</u>

9.2 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει τις παρακάτω εγγυητικές επιστολές:

Εγγυητικές επιστολές		
02.14.00.037	Εγγυητική FOLLIE FOLIE	66.733,20
02.14.00.038	Εγγυητική Πειραιώς σε Τράπεζα της Ελλάδος για το Ακίνητο Απολλων Ηράκλειο Κρήτης	562.840,17
02.14.01.000	Εγγυητική HUGO BOSS σε Eurobank	144.000,00
		<u>773.573,37</u>

Εγγυήσεις Υπέρ τρίτων		
02.19.00.001	ΑΚΡΟΠΟΛ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤ/ΤΑ ΑΕ	476.248,00
02.19.00.004	ΑΚΡΟΠΟΛ ΑΚΙΝΗΤΟ ΚΡΙΕΖΩΤΟΥ ΑΕ	4.126.193,00
02.19.00.006	ΑΚΡΟΠΟΛ ΣΤΑΘΜΟΙ ΚΥΨΕΛΗΣ ΑΕ	900.000,00
02.19.00.007	GRAND PRIX ΑΕ	12.996.000,00
02.19.00.010	ΒΙΚΤΩΡ ΑΕ-ΜΕΓ. ΣΠΥΡΑΚΗ-ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	9.664.200,00
02.19.00.011	ΞΑΒΙΕ ΑΕ-ΜΕΓ. ΣΠΥΡΑΚΗ-ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	16.348.800,00
02.19.00.014	ΤΑΛΜΠΙΟΤ ΑΕ-ΤΣΙΜΙΣΚΙ-Ο/Δ ΤΡΑΠ.ΚΥΠΡΟΥ	12.500.000,00
02.19.00.016	Χρηματική Εγγύηση σε Lamda Development	465.000,00
		<u>57.476.441,00</u>

9.3 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Για τις χρήσεις 2010 έως 2018 η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσανξήσεων κατά το χρόνο που θα εξετασθούν και οριστικοποιηθούν. Η Εταιρεία δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη στις οικονομικές της καταστάσεις αναφορικά με το θέμα αυτό, αλλά εκτιμάται ότι οι πιθανές φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν δεν θα έχουν ουσιαστική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

21

10. Προτεινόμενη διάθεση κερδών

Δεν υπάρχουν κέρδη προς διάθεση λόγω συσσωρευμένων ζημιών. Η εταιρεία δεν αναγνωρίζει αναβαλλόμενους φόρους και ως εκ τούτου για τις μεταφερόμενες φορολογικές ζημίες δεν αναγνωρίζεται κανένα δικαίωμα έναντι του Ελληνικού Δημοσίου.

11. Προκαταβολές και πιστώσεις προς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Παρακάτω αναλύονται τα υπόλοιπα ανά μέλος ΔΣ και είδος συναλλαγής με ημερομηνία 31 Δεκεμβρίου 2018.

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΧΡΕΩΣΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ	ΠΙΣΤΩΤΙΚΟ ΥΠΟΛΟΙΠΟ
I00016	ΠΕΛΑΤΗΣ ΑΠΟ ΠΩΛΗΣΗ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΟΥ	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ ΘΕΟΔΩΡΟΣ	26.088,70	
0001.0001Α	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΑΠΟ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΑΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΩΝ	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ ΕΙΡΗΝΗ	4.545.000,00	
0002.0002Α	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΑΠΟ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΑΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΩΝ	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Π.ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ	500.000,00	
0003.0003Α	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΑΠΟ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΑΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΩΝ	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ ΝΙΚ. ΘΕΟΔΩΡΟΣ	6.100.000,00	
A01188	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ Θ. ΕΙΡΗΝΗ	24.112,96	
A03000	ΔΟΣΟΛΗΠΤΙΚΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ ΝΙΚ. ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΦΜΑΠ	34.307,53	
A03001	ΔΟΣΟΛΗΠΤΙΚΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗ ΕΙΡΗΝΗ ΦΜΑΠ	4.925,02	
M00259	ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Θ. ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ		535,00
M00424	ΔΟΣΟΛΗΠΤΙΚΟΣ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΣ	ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ Π.ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ	21.241,24	
			11.255.675,45	535,00

12. Λοιπά έξοδα και ζημίες – λοιπά έσοδα και κέρδη

Το κονδύλι “λοιπά έξοδα και ζημίες” την Κατάστασης Αποτελεσμάτων αποτελείται από τα παρακάτω:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ
Έξοδα Διάθεσης	99.505,49
Φορολογικά πρόστιμα για καθυστερημένη πληρωμή	18.841,12
Πρόσθετες πράξεις & εισφορές ασφαλιστικών ταμείων	2.431,95
Κλοπές - Υπεξαίρεσεις	18.583,92
Φόρος Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας	39.816,42
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έξοδα	13.705,76
Ζημίες από ανεπίδεκτες εισπράξεως απαιτήσεις	4.537,35
Ασφάλιστρα προηγούμενων χρήσεων	14.979,40
Υδρευση προηγούμενων χρήσεων	816,77
Κοινόχρηστες Δαπάνες προηγούμενων χρήσεων	21.329,44
Λοιπά έξοδα προηγούμενων χρήσεων 0%	953,50
	235.501,12

Το κονδύλι “λοιπά έσοδα και κέρδη” την Κατάστασης Αποτελεσμάτων αποτελείται από τα παρακάτω:

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έσοδα	9.422,36
Ακύρωση Αμοιβών τρίτων 24%	2.062,90
Ακύρωση Διαφόρων εξόδων 24%	338,71
Λοιπά έσοδα προηγούμενων χρήσεων	143,91
Λοιπά έσοδα προηγούμενων χρήσεων 6%	301,89
Λοιπά έσοδα προηγούμενων χρήσεων 24%	350,00
	12.619,77

13. Παραδοχή της συνέχισης της δραστηριότητας

Η προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας παρόλες τις δυσκολίες τόσο στον χώρο της διαχείρισης ακινήτων όσο και στην ελληνική οικονομία, προβλέπεται ανοδική λόγω νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών και αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας της καθώς και από τα πλάνα αναδιάρθρωσης του τραπεζικού δανεισμού της με ευνοϊκότερους όρους.

14. Πληροφορίες του άρθρου 150 παρ 3 περ γ του νόμου 4548/2018

Δεν συντρέχει η περίπτωση απόκτησης ιδίων μετοχών.

22

15. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα του Ισολογισμού γεγονότα που θα μπορούσε να έχουν σημαντική επίπτωση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 10 Σεπτεμβρίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ του Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ Ν. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 533966

ΝΙΚΗΦΟΡΟΣ Π. ΧΑΡΑΓΚΙΩΝΗΣ
Α.Δ.Τ.: ΑΕ 060099

ΠΥΡΛΗΣ Α. ΓΕΩΡΓΙΟΣ
Άδεια Α' Τάξης 0001543
ΑΔΤ: ΑΜ 050868