ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΤΣΑΛΤΑ ΖΩΗ
Τηλέφωνο: 2103382312
Fax: 2103616464
E-mail: tsalta@acci.gr

Αθήνα,07/11/2019
Αριθ.Πρωτ.:1790581

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».**

Την **07/11/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,** το διακριτικό τίτλο ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΕ και αριθμό ΓΕΜΗ **7152401000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1963028 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 1963029 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 **«ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Αρ. ΓΕΜΗ 5202501000, και με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 146.

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

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018

(χρήσης 1η Ιανουάριου - 31η Δεκεμβρίου 2018)

Βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Γ.Ε.ΜΗ.: 007152401000

fed

Ακαδημίας 32, Αθήνα

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ **Σελίδα**

I. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της	4
2. Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων	8
3. Περιβαλλοντικά ζητήματα	8
4. Εργασιακά θέματα	8
5. Χρηματοοικονομικοί δείκτες	8
6. Επιπλέον πληροφόρηση	9
II. Έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή	12
III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	14
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	14
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	15
Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	15
IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	17
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία	17
2. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις	17
2.1 Βάση παρουσίασης	17
2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern}	17
2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)	18
3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές	21
3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων	21
3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα	21
3.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις	21
3.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις	22
3.5 Απαιτήσεις, υποχρεώσεις και πρόβλεψη για επισφάλειες	22
3.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	22
3.7 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	22
3.8 Δάνεια	23
3.9 Αναγνώριση εσόδων	23
3.10 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις	23
3.11 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις	23
3.12 Μετοχικό κεφάλαιο	24
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων	24
4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων	24
4.1.1 Κίνδυνος αγοράς	24
4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος	24
4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας	24
4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων	24
4.1.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών	24
5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις	24
5.1. Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	25
5.2. Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις	25
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	25

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 26
8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών 26
9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο 26
10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 27
11. Ομολογιακά δάνεια 27
12. Κύκλος εργασιών 28
13. Κόστος Πωληθέντων 28
14. Έξοδα διοίκησης 28
15. Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα 28
16. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη 29
17. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις 29
17.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις. 29
17.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές 29
18. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων 29
19. Μεταγενέστερα γεγονότα 29

Ι. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

Προς την ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουάριου έως 31η Δεκεμβρίου 2018.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), έτσι όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Στη συνέχεια σας υποβάλλουμε για έγκριση την Έκθεση διαχειρίσεως για την εταιρική χρήση 1 Ιανουάριου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018, οπού παρουσιάζονται αναλυτικά οι δραστηριότητες και οι επιδόσεις της Εταιρείας καθώς και εκτίμηση της μελλοντικής της εξέλιξης.

1. Ανάλυση της εξέλιξης και των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της Θέσης της

Περιγραφή επίγειο η αστικού μοντέλου

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, πώλησης οικοπέδων και εν γένει ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της Εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία σχεδιάζει να αναγείρει ξενοδοχείο Μικτού Τύπου πέντε (5) αστέρων δυναμικότητας 529 κλινών στη θέση «Τριόπετρα» του Δήμου Αγ. Βασιλείου, της Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνου, της Περιφέρειας Κρήτης. Η ανάπτυξη θα πραγματοποιηθεί σε παραθαλάσσια έκταση συνολικής επιφάνειας εκατόν έξι χιλιάδων εννιακοσίων δεκατριών και 0,90 τετραγωνικών μέτρων (106.913,90). Η Εταιρεία έχει εκπονήσει τις απαραίτητες μελέτες, έχει προβεί σε ενέργειες και έχει λάβει τις παρακάτω βεβαιώσεις, γνωμοδοτήσεις, εγκρίσεις και άδειες:

Έκδοση απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων (7148/24.11.2010)	Δ/νση ΠΕΧΩ, Περιφέρεια Κρήτης
Γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ (3408/26.10.2010)	Δ/νση Δασών Ρεθύμνου
Γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ (116/10.8.2010)	ΚΥΔ Ρεθύμνης
Γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ (5676/ 25.8.2010)	Δ/νση Πολεοδομίας & Περιβάλλοντος Ρεθύμνου.
Γνωμοδότηση επί της ΜΠΕ (11/51/2.9.2010)	Νομαρχιακό Συμβούλιο Ρεθύμνου
Γνωμοδοτήσεις επί της Μ ΠΕ (4471/10.8.2010)	ΠΥΤ Κρήτης
Οριοθέτηση ρεμάτων (ΦΕΚ 168 Δ'/8.4.2010)	Περιφέρεια Κρήτης
Έγκριση μελέτης διάθεσης και επεξεργασίας υγρών αποβλήτων (4838/1.3.2010)	Δ/νση Δημόσιας Υγείας, Ν.Α. Ρεθύμνης
Έγκριση καταλληλότητας οικοπέδου (8623/8.2.2010)	ΠΥΤ Κρήτης

Θεώρηση τοπογραφικού με όρους δόμησης (11267/13.1.2010) - Υπόδειγμα 3 π.δ.43/2002 (13.1.2010)	Πολεοδομία Ρεθύμνου
Βεβαίωση γεφύρωσης (9405/31.12.09)	Δ. Λάμπης
Έγκριση μελέτης συλλογής λυματολάσπης (3212/3.12.09)	ΔΕΥΑΡ
Θετική Π.Π.Ε.Α. (8420/19.11.09)	Δ/νση ΠΕΧΩ, Περιφέρεια Κρήτης
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (5535/2.10.09)	Δ/νση Δασών Ρεθύμνου
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (8700/16.10.09)	Τμήμα Περιβάλλοντος, Ν.Α. Ρεθύμνης
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (916.74/424/257093/12.11.09)	ΓΕΕΘΑ
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (6175/6.10.09)	ΠΥΤ Κρήτης
Γνωμοδότηση επί της ΠΠΕ (Πρακτικό 180/2009)	ΝΕΧΩΠ Ρεθύμνου
Βεβαίωση όρων δόμησης (3416/3.6.09)	Δ/νση Πολεοδομίας και Περιβάλλοντος, Ν.Α. Ρεθύμνου
Χαρακτηρισμός οδού πρόσβασης (2462/29.5.09)	Δήμος Λάμπης
Γνωμοδότηση (1319/13.7.09)	7η Υπηρεσία Νεωτέρων Μνημείων
Γνωμοδότηση (1938/5.5.09)	28η ΕΒΑ
Γνωμοδότηση (5217/18.8.09)	ΚΕ' ΕΠΚΑ
Βεβαίωση αποκομιδής απορριμμάτων (4094/9.6.09)	Δήμος Λάμπης
Βεβαίωση υδροδότησης (4100/6.7.09)	Δήμος Λάμπης
Καθορισμός οριογραμμών αιγιαλού και παραλίας στη θέση Δυτική πλευρά παραλίας Τριόπετρα Δ.Δ. Ακουμιών, Δ. Λάμπης (18177/8.7.05)	Γ.Γ. Περιφέρειας
Απόφαση 11/1997	Δευτεροβάθμια Επιτροπή Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Εφετείου Κρήτης
Απόφαση 10/1986	Δευτεροβάθμια Επιτροπή Επίλυσης Δασικών Αμφισβητήσεων Εφετείου Κρήτης
Απόφαση 717/11-02-2000	Γ.Γ. Περιφέρειας Κρήτης
Πράξη Χαρακτηρισμού 5243/18-9-2009	Δ/νση Δασών Ρεθύμνης

Στόχοι. βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Οι βασικοί στόχοι της Εταιρείας περιλαμβάνουν:
1. Την έναρξη κατασκευής της ξενοδοχειακής μονάδας για την ολοκλήρωση του επιχειρηματικού πλάνου της Εταιρείας.
2. Την ολοκλήρωση της διαδικασίας για την έκδοση όλων των απαραίτητων αδειών για την ανέγερση της ανωτέρω αναφερόμενης ξενοδοχειακής μονάδας.

Ανάλυση Επιδόσεων και Οικονομικής Θέσης της Εταιρείας

Ακολουθεί συνοπτική αποτύπωση των αποτελεσμάτων της χρήσης και της οικονομικής θέσης καθώς και

ανάλυση των σημαντικών αποκλίσεων:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	1.1.18 - 31.12.18	1.1.17 - 31.12.17	Μεταβολή 2018-2017	% Μεταβολή 2018-2017
Κύκλος εργασιών	**12**	-	25.282	(25.282)	-100,00%
Κόστος πωληθέντων	**13**	-	(50.187)	(50.187)	-100,00%
Μικτά κέρδη		**-**	**(24.905)**	**(24.905)**	**-100,00%**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	**6**	1.620.000	-	1.620.000	
Έξοδα διοίκησης	**14**	(26.441)	(59.560)	(33.119)	-55,61%
Λοιπά (έξοδα) / έσοδα εκμεταλλεύσεως		-	1.000	(1.000)	-100,00%
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**1.593.559**	**(83.465)**	**1.510.094**	**1809,25%**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**15**	(154)	(53.637)	(53.483)	-99,71%
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**1.593.405**	**(137.102)**	**1.456.303**	**1062,20%**
Φόρος Εισοδήματος		-	-	-	
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**1.593.405**	**(137.102)**	**1.456.303**	**1062,20%**

Στην χρήση 2018 η εταιρεία δεν είχε έσοδα. Τα έσοδα της Εταιρείας στη χρήση 2017 ήταν σε Ευρώ 25.282 από υπεκμίσθωση των γραφείων της σε λοιπές εταιρείες καθώς και από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών.

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 26.441 το 2018 έναντι Ευρώ 59.560 το 2017.

Τα λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης της Εταιρείας στη χρήση 2018 διαμορφώθηκαν σε Ευρώ 0,00, έναντι Ευρώ 1.000 το 2017.

Η μεταβολή της εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα στη χρήση 2018 διαμορφώθηκε σε ποσό ευρώ 1.620.000,00 και οφείλεται σε παράγοντες της αγοράς.

Τα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοοικονομικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA) της Εταιρείας για το 2018 διαμορφώθηκαν σε ζημία Ευρώ 26.441 έναντι ζημίας Ευρώ 83.359 του 2017.

Οι χρεωστικοί τόκοι και τα συναφή έξοδα ανήλθαν σε Ευρώ 154 το 2018 έναντι Ευρώ 53.637 το 2017.

Τα αποτελέσματα προ και μετά φόρων της χρήσης 2018 διαμορφώθηκαν σε κέρδος Ευρώ 1.593.405 έναντι ζημίας Ευρώ 137.102 του 2017.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017	Μεταβολή 2018-2017	% Μεταβολή 2018-2017
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		71	156	(85)	-54,49%
Επενδύσεις σε ακίνητα	**6**	3.660.000	2.040.000	1.620.000	79,41%
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις		-	-	-	#ΔΙΑΙΡ./0!
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		-	-	-	#ΔΙΑΙΡ./0!
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**3.660.071**	**2.040.156**	**1.619.915**	**79,40%**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία					
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**7**	23.606	36.172	(12.566)	-34,74%
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**8**	197	26	171	657,69%
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**23.803**	**36.198**	**(12.395)**	**-34,24%**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**3.683.874**	**2.076.354**	**1.607.520**	**77,42%**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	**9**	521.690	489.060	32.630	6,67%
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**9**	4.155.210	3.861.540	293.670	7,60%
Αποτελέσματα εις νέον		(1.019.657)	(2.613.062)	(1.593.405)	-60,98%
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**3.657.243**	**1.737.538**	**1.919.705**	**110,48%**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Ομολογιακά δάνεια	**11**	-	283.834	(283.834)	-100,00%
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**-**	**283.834**	**(283.834)**	**-100,00%**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**10**	26.631	54.982	(28.351)	-51,56%
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**26.631**	**54.982**	**(28.351)**	**-51,56%**
Σύνολο υποχρεώσεων		**26.631**	**338.816**	**(312.185)**	**-92,14%**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**3.683.874**	**2.076.354**	**1.607.520**	**77,42%**

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας εμφανίζονται μειωμένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 23.606 έναντι Ευρώ 36.172, γεγονός που αποδίδεται κυρίως σε μείωση των απαιτήσεων από την παροχή υπηρεσιών έναντι πελατών της.

Οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας εμφανίζονται μειωμένες σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και ανήλθαν σε Ευρώ 26.631 έναντι Ευρώ 54.982, γεγονός που αποδίδεται κυρίως στην αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της, στις 31.12.2018, με κεφαλαιοποίηση των τόκων του μετατρέψιμου ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρεία και συνήφθη με την εταιρεία «Single Purpose Vehicle 8 Ltd.» στις 31.12.2010.

Κατόπιν της από 02.01.2018 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με την έκδοση Τριών Χιλιάδων Διακοσίων Εξήντα Τριών (3.263) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€) και τιμή διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ Εκατό (100,00€). Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας θα αυξηθεί κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Τριάντα Δύο Χιλιάδων Εξακοσίων Τριάντα (32.630,00€), ενώ το ποσό των Ευρώ

Διακοσίων Ενενήντα Τριών Χιλιάδων Εξακοσίων Εβδομήντα (293.670,00€) που θα προέλθει από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της εταιρείας θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας θα προέλθει: (α) εν μέρει και κατά το ποσό των Ευρώ διακοσίων τριάντα χιλιάδων (230.000,00€) – το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Δύο Χιλιάδων Τριακοσίων (2.300) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών – από την κεφαλαιοποίηση ομολογιών ιδιοκτησίας της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από 24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος, (β) εν μέρει και κατά το ποσό των Ευρώ δέκα έξι χιλιάδων εξακοσίων (16.600,00€) – το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Εκατόν Εξήντα Έξι (166) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών – από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από 24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της μητρικής αυτής ήτοι της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος και (γ) εν μέρει και κατά το ποσό των εβδομήντα εννέα χιλιάδων επτακοσίων Ευρώ (79.700 ευρώ) – το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση επτακοσίων ενενήντα επτά (797) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών - από Κεφαλαιοποίηση ενδοεταιρικών υποχρεώσεων που έχουν προέλθει από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από 24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της μητρικής αυτής ήτοι της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος. Μετά δε την παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας θα ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Πεντακοσίων Είκοσι Χιλιάδων τετρακοσίων ογδόντα (521.690,00€), διαιρούμενο σε Πενήντα Δύο Χιλιάδες Εκατόν Εξήντα Εννέα (52.169) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€). Η ονομαστική αξία κάθε μετοχής θα διατηρηθεί στο ποσό των Ευρώ Δέκα (10,00€), ενώ η υπέρ το άρτιο διαφορά έκδοσης των νέων μετοχών θα ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Ενενήντα (90,00€), η δε τιμή διάθεσης στο ποσό των Ευρώ Εκατό (100,00€).

2. Κίνδυνοι και διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς κυρίως από μεταβολές σε τιμές της αγοράς. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων της, έτσι όπως αυτή εκτιμάται από ανεξάρτητους εκτιμητές.
Η Εταιρεία επίσης επηρεάζεται αρνητικά από την υπάρχουσα κοινωνικοπολιτική κατάσταση στην Ελλάδα καθώς και από το δυσμενές επενδυτικό περιβάλλον.
Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών και λοιπών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

Για την ανέγερση του προαναφερόμενου ξενοδοχείου Μικτού Τύπου πέντε (5) αστέρων έχει εκδοθεί απόφαση έγκρισης περιβαλλοντικών όρων από τη Διεύθυνση ΠΕΧΩ της Περιφέρειας Κρήτης με αριθμό πρωτοκόλλου 7148/24.11.2010

4. Εργασιακά θέματα

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

5. Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Στη συνέχεια, παραθέτουμε πίνακα σύγκρισης της χρήσης 2018 με την προηγούμενη χρήση 2017, όπου εμφανίζεται η στατική και δυναμική εικόνα της Εταιρείας μας, όπως αυτή προκύπτει από τους βασικούς δείκτες

οικονομικής διάρθρωσης και απόδοσης-αποδοτικότητας:

	2018		2017	
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	23.803 / 3.683.874 =	**0,65%**	36.198 / 2.076.354 =	**1,74%**
Ο δείκτης αυτός δείχνει την αναλογία κεφαλαίων που έχει διαθέσει η Εταιρεία σε κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία έναντι των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων.				
Δείκτης Κεφαλαιακής Επάρκειας				
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	3.657.243 / 26.631 =	**13733,03%**	1.737.538 / 338.816 =	**512,83%**
Ο δείκτης αυτός δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.				
Ίδια κεφάλαια / Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	3.657.243 / 3.660.071 =	**99,92%**	1.737.538 / 2.040.156 =	**85,17%**
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	23.803 / 26.631 =	**89,38%**	36.198 / 54.982 =	**65,84%**
Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρείας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με κυκλοφορούντα περουσιακά στοιχεία.				
Δείκτης μόχλευσης				
Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις / Συνολικές δανειακές υποχρεώσεις & Ίδια κεφάλαια	0 / 3.657.243 =	**0,00%**	283.834 / 2.021.372 =	**14,04%**
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει πόσες φορές τα δανειακά κεφάλαια της Εταιρείας καλύπτουν τα ίδια κεφάλαια.				
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων				
Καθαρά κέρδη/ (ζημίες) χρήσης / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	1.593.405 / 3.657.243 =	**43,57%**	-137.102 / 1.737.538 =	**-7,89%**
Ο δείκτης αυτός δείχνει πόσο αποδοτικά χρησιμοποιεί μια εταιρεία τα κεφάλαιά της για να δημιουργήσει πρόσθετα έσοδα (κέρδη).				

6. Επιπλέον πληροφόρηση

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Για το 2019 προβλέπεται η έναρξη της εκπλήρωση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας να αναγείρει ξενοδοχείο Μικτού Τύπου πέντε (5) αστέρων δυναμικότητας 529 κλινών στη θέση «Τριόπετρα» του Δήμου Αγ. Βασιλείου, της Περιφερειακής Ενότητας Ρεθύμνου, της Περιφέρειας Κρήτης.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης
Δεν υπήρξε δραστηριότητα της Εταιρείας κατά τη χρήση 2018 στους τομείς έρευνας και ανάπτυξης.

Απόκτηση Ιδίων Μετοχών
Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών.

Ύπαρξη υποκαταστημάτων
Η Εταιρεία δεν τηρεί υποκαταστήματα.

Χρηματοπιστωτικά μέσα & διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι για την Εταιρεία αναφέρονται στον κίνδυνο αγοράς από τη μεταβολή της αξίας των επενδυτικών της αγαθών, στον επιτοκιακό κίνδυνο, λόγω της ευάλωτης κατάστασης της Ελληνικής Οικονομίας, αλλά και στον κίνδυνο ρευστότητας όπου αναφέρεται στον κίνδυνο που έχει η Εταιρεία να μην μπορέσει να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της. Αναλυτική αναφορά για τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και τους χρόνους διαχείρισης γίνεται στη Σημείωση 4 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κίνδυνος αγοράς
Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

Πιστωτικός κίνδυνος
Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από τους πελάτες της Εταιρείας στα πλαίσια της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας της οι οποίες πρόκειται να διακανονιστούν μέσα στην επόμενη χρήση.
Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύφους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας
Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά την δυνατότητα των ταμειακών διαθεσίμων να καλύψουν τις άμεσες υποχρεώσεις. Η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να ανταποκρίνεται απρόσκοπτα στις ταμειακές του υποχρεώσεις. Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Οι υπάρχουσες διαθέσιμες αχρησιμοποίητες εγκεκριμένες τραπεζικές πιστώσεις, είναι επαρκείς ώστε να αντιμετωπιστεί οποιαδήποτε πιθανή έλλειψη ταμιακών διαθεσίμων.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων
Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.
Η εταιρεία δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις την 31/12/2018. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών
Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα.

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

Κατόπιν της από 02.01.2018 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του

μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με την έκδοση Τριών Χιλιάδων Διακοσίων Εξήντα Τριών (3.263) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€) και τιμή διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ Εκατό (100,00€). Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας θα αυξηθεί κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Τριάντα Δύο Χιλιάδων Εξακοσίων Τριάντα (32.630,00€), ενώ το ποσό των Ευρώ Διακοσίων Ενενήντα Τριών Χιλιάδων Εξακοσίων Εβδομήντα (293.670,00€) που θα προέλθει από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της εταιρείας θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας θα προέλθει: (α) εν μέρει και κατά το ποσό των Ευρώ διακοσίων τριάντα χιλιάδων (230.000,00€) – το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Δύο Χιλιάδων Τριακοσίων (2.300) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών – από την κεφαλαιοποίηση ομολογιών ιδιοκτησίας της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από
24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος, (β) εν μέρει και κατά το ποσό των Ευρώ δέκα έξι χιλιάδων εξακοσίων (16.600,00€) – το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Εκατόν Εξήντα Έξι (166) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών – από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από 24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της μητρικής αυτής ήτοι της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος και (γ) εν μέρει και κατά το ποσό των εβδομήντα εννέα χιλιάδων επτακοσίων Ευρώ (79.700 ευρώ) – το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση επτακοσίων ενενήντα επτά (797) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών - από Κεφαλαιοποίηση ενδοεταιρικών υποχρεώσεων που έχουν προέλθει από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από 24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της μητρικής αυτής ήτοι της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος. Μετά δε την παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας θα ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Πεντακοσίων Είκοσι Χιλιάδων τετρακοσίων ογδόντα (521.690,00€), διαιρούμενο σε Πενήντα Δύο Χιλιάδες Εκατόν Εξήντα Εννέα (52.169) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€). Η ονομαστική αξία κάθε μετοχής θα διατηρηθεί στο ποσό των Ευρώ Δέκα (10,00€), ενώ η υπέρ το άρτιο διαφορά έκδοσης των νέων μετοχών θα ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Ενενήντα (90,00€), η δε τιμή διάθεσης στο ποσό των Ευρώ Εκατό (100,00€).
Δεν υπάρχουν αλλά μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να χρειάζεται αναφορά με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Κύριοι Μέτοχοι,
Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31.12.2018.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο,
Με εκτίμηση,
Αθήνα, 30 Ιουλίου 2019

Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου
ALSUWAIKET ABDULLAH MUBARAK	ALSUWAIKET MUBARAK ABDULLAH	ΗΛΤΣΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΟΣ

ΙΙ. Έκθεση ελέγχου ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη
Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής 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, εκτός από τις επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για γνώμη με επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη
Από τον έλεγχο μας προέκυψε ότι οι φορολογικές δηλώσεις της Εταιρίας, για τις χρήσεις 2013 έως και 2018, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές, με συνέπεια να υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων κατά το χρόνο που θα ελεγχθούν και θα οριστικοποιηθούν. Η έκβαση του φορολογικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και, ως εκ τούτου, δεν έχει γίνει οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό.

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων
Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.
Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων
Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά

έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

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

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Μαρούσι, 6 Αυγούστου 2019

ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ Εταιρείας : 146
Βλαχερνών 10, 151 54, Μαρούσι

Κωνσταντίνος Ι. Νιφορόπουλος
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. Ελεγκτή 16541

III. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

(ποσά σε Ευρώ)	Σημ.	31.12.2018	31.12.2017
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις		71	156
Επενδύσεις σε ακίνητα	**6**	3.660.000	2.040.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές επιχειρήσεις		-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		-	-
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**3.660.071**	**2.040.156**
Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	**7**	23.606	36.172
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	**8**	197	26
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**23.803**	**36.198**
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		**3.683.874**	**2.076.354**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	**9**	521.690	489.060
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	**9**	4.155.210	3.861.540
Αποτελέσματα εις νέον		(1.019.657)	(2.613.062)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**3.657.243**	**1.737.538**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Ομολογιακά δάνεια	**11**	-	283.834
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**-**	**283.834**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	**10**	26.631	54.982
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		**26.631**	**54.982**
Σύνολο υποχρεώσεων		**26.631**	**338.816**
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		**3.683.874**	**2.076.354**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

(ποσά σε Ευρώ)	**Σημ.**	**1.1.18 - 31.12.18**	**1.1.17 - 31.12.17**
Κύκλος εργασιών	**12**	-	25.282
Κόστος πωληθέντων	**13**	-	(50.187)
Μικτά κέρδη		**-**	**(24.905)**
Μεταβολές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	**6**	1.620.000	-
Έξοδα διοίκησης	**14**	(26.441)	(59.560)
Λοιπά (έξοδα) / έσοδα εκμεταλλεύσεως		-	1.000
Αποτελέσματα προ φόρων και χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων		**1.593.559**	**(83.465)**
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**15**	(154)	(53.637)
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου προ φόρων		**1.593.405**	**(137.102)**
Φόρος Εισοδήματος		-	-
Καθαρές κέρδη / (ζημίες) περιόδου μετά φόρων		**1.593.405**	**(137.102)**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(ποσά σε Ευρώ)	**Μετοχικό κεφάλαιο**	**Υπέρ το άρτιο**	**Αποθεματικά εύλογης αξίας**	**Μεταβολές εύλογης αξίας ακινήτου**	**Αποτελέσματα εις νέον**	**Σύνολο ιδίων κεφαλαίων**
Υπόλοιπο, 1 Ιανουαρίου 2017	**313.390**	**2.280.600**	**-**	**(1.156.537)**	**(1.319.423)**	**118.030**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	175.670	1.580.940		-	-	**1.756.610**
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-		-		**-**
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	-	-			-	**-**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-		-	(137.102)	**(137.102)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2017	**489.060**	**3.861.540**	**-**	**(1.156.537)**	**(1.456.525)**	**1.737.538**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	32.630	293.670		-	-	**326.300**
Κεφαλαιοποίηση της διαφοράς υπέρ το άρτιο						
Έξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-		-	-	**-**
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	-	-		1.620.000	-	**1.620.000**
Καθαρές Ζημίες περιόδου	-	-		**-**	(26.595)	**(26.595)**
Υπόλοιπο, 31 Δεκεμβρίου 2018	**521.690**	**4.155.210**	**-**	**463.463**	**(1.483.120)**	**3.657.243**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Κατάσταση ταμειακών ροών

(ποσά σε Ευρώ)	**Σημ.**	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη /(Ζημίες) χρήσης		**1.593.405**	**(137.102)**
προσαρμογές για:			
Φόροι εισοδήματος		-	-
Αποσβέσεις	**14**	85	106
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	**6**	(1.620.000)	-
Προβλέψεις		-	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	**15**	-	53.637
Λειτουργικές ροές προ μεταβολών του κεφαλαίου κίνησης		**(26.510)**	**(83.359)**
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης			
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων		12.566	108.541
Μείωση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		(28.351)	(23.291)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		-	(74.038)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(42.295)**	**(72.147)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων		-	5.530
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**-**	**5.530**
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου		326.300	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	-
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια	**11**	(283.834)	58.500
Πληρωμές δανείων		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**42.466**	**58.500**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών		**171**	**(8.117)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών έναρξης χρήσης		**26**	**8.143**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών λήξης χρήσης		**197**	**26**

Οι Σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 17-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

IV. Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία

Η «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» εφεξής (η «Εταιρεία»), δραστηριοποιείται στον κλάδο της αγοράς, ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων στην Ελλάδα, στην ανέγερση κατοικιών και τουριστικών μονάδων για λογαριασμό τρίτων ή για λογαριασμό της εταιρείας, προς εκμετάλλευση ή προς πώληση, καθώς και την άσκηση κάθε είδους Ξενοδοχειακών και Τουριστικών Επιχειρήσεων, αποκλειστικά στην Ελλάδα
Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα, η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά γραφεία της είναι στην Ακαδημίας 32, Τ.Κ. 108 72, Αθήνα.

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Ιουλίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Με τη συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης την 5η Φεβρουαρίου 2018 εκλέχθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα με τη συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 5η Φεβρουαρίου 2018 αποτελούμενο από τους κάτωθι ακριβώς αναφερόμενους:
1. ALSUWAIKET ABDULLAH MUBARAK - Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος από 05/02/2018 εως 05/02/2023
2. ALSUWAIKET MUBARAK ABDULLAH - Αντιπρόεδρος από 05/02/2018 εως 05/02/2023
3. ΗΛΤΣΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΟΣ - Μέλος Διοικ. Συμβουλίου από 05/02/2018 εως 05/02/2023

Η θητεία του ανωτέρω Διοικητικού Συμβουλίου ορίζεται σε πενταετής (5 έτη) και θα λήξει την 05/02/2023**.**

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις
2.1 Βάση παρουσίασης

Οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς {Δ.Π.Χ.Α.) και τις ερμηνείες που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών, όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ισχύουν από 1 Ιανουάριου 2018.
Τα ποσά που αναφέρονται παρακάτω είναι σε Ευρώ, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά στις επιμέρους σημειώσεις.
Οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμούνται σε τρέχουσες αξίες.
Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης, όπως επίσης και το ύψος των εξόδων που αναγνωρίσθηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: απομείωση αξίας στοιχείων ενεργητικού, αναβαλλόμενος φόρος, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και από ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

2.2 Συνέχιση Επιχειρηματικής Δραστηριότητας (going concern}
Η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, παρουσιάζει αρνητικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, κέρδη ύψους Ευρώ 1.593.405 και σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Ευρώ 3.657.243.
Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν τίθεται θέμα για τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει στο προβλεπτό μέλλον την επιχειρηματική της δραστηριότητα. Ως εκ τούτου, οι συνημμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί στη βάση της δυνατότητας της ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

2.3 Υιοθέτηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.)

Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2017 2018, αφού ληφθούν υπόψη οι ακόλουθες τροποποιήσεις προτύπων οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2018:

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 και έχουν εφαρμογή στον στην Εταιρεία. Η εκτίμηση της Εταιρείας σχετικά με την επίδραση από την υιοθέτηση των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Επιπλέον, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο προηγούμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, και αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Η εφαρμογή του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

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

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, εκτός εάν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες. Τα στάδια αυτά είναι τα ακόλουθα:

α) Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη. β) Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης της σύμβασης. γ) Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής. δ) Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης. ε) Αναγνώριση εσόδων όταν η οικονομική οντότητα εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης της σύμβασης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα ούτως ώστε να απεικονίζεται η μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές προσδιορισμού και επιμέτρησης των εσόδων. Επιπλέον, σύμφωνα με το νέο πρότυπο, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών που μεταβιβάζονται, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή σε μελλοντικό χρονικό ορίζοντα.

Με βάση τα ανωτέρω η υιοθέτηση του νέου προτύπου δεν θα έχει ουσιαστική επίδραση.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

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

Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 2: «Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Συναλλαγών Πληρωμής βασιζόμενων σε Συμμετοχικούς Τίτλους» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)
Τον Ιούνιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποίησης περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 2. Σκοπός της εν λόγω τροποποίησης είναι να παράσχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό συγκεκριμένων τύπων συναλλαγών πληρωμής βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους. Πιο συγκεκριμένα, η τροποποίηση εισάγει τις απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό της επίδρασης των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και μη κατοχύρωσης στην επιμέτρηση των πληρωμών βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους που διακανονίζονται με μετρητά, τον λογιστικό χειρισμό των συναλλαγών πληρωμών βασιζόμενων σε συμμετοχικούς τίτλους που φέρουν ένα χαρακτηριστικό διακανονισμού σε συμψηφιστική βάση για υποχρέωση παρακράτησης φόρου, καθώς και μία τροποποίηση στους όρους και προϋποθέσεις μίας πληρωμής βασιζόμενης σε συμμετοχικούς τίτλους, η οποία μεταβάλλει την ταξινόμηση της συναλλαγής από διακανονιζόμενη με μετρητά σε διακανονιζόμενη με συμμετοχικούς τίτλους. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 4: «Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)
Τον Σεπτέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΠΧΑ 4. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να προσδιοριστεί ο χειρισμός των προσωρινών λογιστικών επιδράσεων λόγω της διαφορετικής ημερομηνίας έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και του υπό έκδοση Προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις. Οι τροποποιήσεις στις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 4 επιτρέπουν στις οικονομικές οντότητες των οποίων οι κύριες δραστηριότητες συνδέονται με ασφάλιση να αναβάλλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021 («προσωρινή απαλλαγή»), και επιτρέπουν σε όλους τους εκδότες ασφαλιστικών συμβάσεων να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, αντί στα κέρδη ή στις ζημιές, τη μεταβλητότητα που ενδέχεται να προκύψει από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου Προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις («προσέγγιση επικάλυψης»). Οι τροποποιήσεις δεν έχουν επίδραση στις Οικονομικές Καταστάσεις.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)

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

Νέα Πρότυπα και Διερμηνείες με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2018 που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία.
Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»
Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει

ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Με βάση τα ανωτέρω η υιοθέτηση του νέου προτύπου δεν θα έχει ουσιαστική επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

3. Βασικές Λογιστικές Πολιτικές
Οι κύριες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 είναι οι ακόλουθες:

3.1 Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης και μετατροπή ξένων νομισμάτων
(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.
Τα στοιχεία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας αποτιμώνται με χρήση του νομίσματος του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί (λειτουργικό νόμισμα). Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας.
(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα
Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.
Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά τη διάρκεια της περιόδου και κατά την ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν από τη μετατροπή χρηματοοικονομικών στοιχείων σε εύλογη αξία, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως, ενώ των διαθεσίμων προς πώληση στην Καθαρή Θέση. Τυχόν απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων προσαρμόζονται ώστε να αντανακλούν τις τρέχουσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της ημερομηνίας αναφοράς.

3.2 Επενδύσεις σε Ακίνητα
Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως Επένδυση σε Ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε Ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα.
Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης.
Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Ο υπολογισμός της εύλογης αξίας γίνεται κατ' έτος από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee), με σημαντική εμπειρία στην εκτίμηση ακινήτων στην Ελληνική Επικράτεια.
Το κέρδος ή η ζημιά από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος του έτους με την εύλογη αξία κατά την αρχή του έτους ή του κόστους των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

3.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις
Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις περιλαμβάνουν ακίνητα, βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων και εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίηση τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς. Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες

που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.
Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες ζημίες απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματες ακινητοποιήσεις», κεφαλαιοποιούνται μόνο στη περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο και την Εταιρεία, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων, κατά το χρόνο πραγματοποίησης τους.
Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησης του και διακόπτεται μόνο με τη πώληση ή μεταβίβαση του περιουσιακού στοιχείου. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται και προορίζεται προς πώληση, δεν διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί.
Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους ή της μίσθωσης τους.
Τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων διαγράφονται κατά την πώληση ή την απόσυρσή τους ή όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση τους. Τα κέρδη ή οι ζημίες περιλαμβάνονται στη Κατάσταση Συνολικών Εσόδων της χρήσης κατά την οποία διαγράφεται το εν λόγω πάγιο.

3.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις
Στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της Εταιρείας, οι συμμετοχές σε θυγατρικές εμφανίζονται στην αξία κτήσης μείον τις ζημίες απομείωσης, εφόσον υπάρχουν. Η αξία κτήσης προσαρμόζεται έτσι ώστε να ενσωματώνει τις αλλαγές στο τίμημα από τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος. Οι ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.

3.5 Απαιτήσεις, υποχρεώσεις και πρόβλεψη για επισφάλειες
Οι απαιτήσεις είναι άτοκες και παρουσιάζονται στην ονομαστική τους αξία, μειωμένες κατά το ποσό των απαιτούμενων προβλέψεων επί των επισφαλών απαιτήσεων. Οι υποχρεώσεις είναι άτοκες και εμφανίζονται στην ονομαστική τους αξία μειωμένες κατά τις απαιτήσεις από εκπτώσεις και λοιπές παροχές.
Πρόβλεψη για απομείωση της αξίας μιας απαίτησης, σχηματίζεται όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι η Εταιρεία δεν πρόκειται να εισπράξει το σύνολο αυτής κατά το χρονικό σημείο που καθίσταται απαιτητή. Η πρόβλεψη για επισφαλείς πελάτες απεικονίζεται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αφαιρετικά της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων κατά πελατών.
Όταν μία απαίτηση καταστεί μη-εισπράξιμη ή διακανονισθεί, τότε δύναται να διαγράφει έναντι του ποσού της σχηματισθείσας πρόβλεψης για τη συγκεκριμένη απαίτηση εφόσον αυτό αναγνωρίζεται από την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία. Μεταγενέστερα της διαγραφής της, οποιεσδήποτε εισπράξεις καταχωρούνται σε πίστωση της κατάστασης συνολικών εσόδων.

3.6 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών
Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.
Για τη σύνταξη της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, τα χρηματικά διαθέσιμα αποτελούνται από μετρητά και καταθέσεις σε τράπεζες και χρηματικά διαθέσιμα όπως προσδιορίζονται ανωτέρω.

3.7 Τρέχων και Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος
Η υποχρέωση της καταβολής φόρου εισοδήματος επί των κερδών, προσδιορίζεται με βάση την εκάστοτε φορολογική νομοθεσία και αναγνωρίζεται ως έξοδο στη χρήση στην οποία πραγματοποιούνται τα κέρδη.
Ο υπολογισμός του αναβαλλόμενου φόρου γίνεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης και προσδιορίζεται για όλες τις προσωρινές διαφορές, οι οποίες προκύπτουν μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που περιλαμβάνονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και της φορολογικής βάσης που αποδίδεται σε αυτά σύμφωνα με τις εκάστοτε φορολογικές διατάξεις. Επίσης αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται και για φορολογικά οφέλη τα οποία δύνανται να προκόψουν από αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες που μεταφέρονται σε επόμενες χρήσεις προς συμψηφισμό και αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν θεωρείται πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογητέων κερδών, τα οποία θα είναι επαρκή για το συμψηφισμό των

σωρευμένων φορολογικών ζημιών.
Οι σημαντικότερες προσωρινές διαφορές προκύπτουν από την αποτίμηση περιουσιακών στοιχείων. Τα φορολογικά οφέλη τα οποία δύνανται να προκύψουν από αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες που μεταφέρονται σε επόμενες χρήσεις προς συμψηφισμό, αναγνωρίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν θεωρείται πιθανή η πραγματοποίηση μελλοντικών φορολογητέων κερδών, τα οποία θα είναι επαρκή για το συμψηφισμό των σωρευμένων φορολογικών ζημιών.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προσδιορίζονται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές, οι οποίοι αναμένεται ότι θα ισχύουν την χρήση κατά την οποία αναμένεται να ρευστοποιηθεί το περιουσιακό στοιχείο ή να διακανονισθεί η υποχρέωση και οι οποίοι βασίζονται σε νόμους που έχουν ψηφιστεί κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται εάν οι προσωρινές διαφορές προκύπτουν κατά την αρχική αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, σε συναλλαγή που δεν επηρεάζει ούτε τα φορολογητέα ούτε τα λογιστικά κέρδη.
Η λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης και μειώνεται στο βαθμό που δεν θεωρείται πλέον πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογητέα κέρδη για την ανάκτηση όλου ή μέρους αυτής.
Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται υπό την προϋπόθεση ότι οι φορολογικές αρχές παρέχουν το δικαίωμα συμψηφισμού των απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από αναβαλλόμενους φόρους αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή και η Διοίκηση προτίθεται να διακανονίσει το καθαρό ποσό που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

3.8 Δάνεια
Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στο κόστος, το οποίο αντανακλά την εύλογη αξία του ληφθέντος ποσού, μειωμένο με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώντας 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 αναβάλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της χρηματοοικονομικής θέσης.

3.9 Αναγνώριση εσόδων
Τα έσοδα λογίζονται μόνο όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση. Τα έσοδα της Εταιρείας αφορούν την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών αν αυτά πραγματοποιηθούν ή καταστούν δουλευμένα σύμφωνα με τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 15.
Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

3.10 Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις
Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους, όταν συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρομένη υποχρέωση ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, β) για το διακανονισμό της υποχρέωσης, θεωρείται πιθανή η εκροή πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη και γ) είναι εφικτό να προσδιοριστεί με τρόπο αντικειμενικό το ποσό της υποχρέωσης.
Οι προβλέψεις επανεξετάζονται κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.
Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικού οφέλους είναι πιθανή.

3.11 Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεις
Οι λογιστικές αρχές που έχει ακολουθήσει η Εταιρεία για τη σύνταξη των ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2014 έως και 2018, αφού ληφθούν υπόψη οι τροποποιήσεις προτύπων

οι οποίες εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόστηκαν από 1.1.2018 όπως περιγράφονται στη Σημείωση **2**.

3.12 Μετοχικό κεφάλαιο

Τα άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται για την έκδοση μετοχών απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μετά τον υπολογισμό της μείωσης του φόρου εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων & κεφαλαίων

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων.

Η διαχείριση των οποιονδήποτε κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τους συνεργάτες του. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις στα μέλη του για την γενική διαχείριση των κινδύνων καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, επένδυσης των διαθεσίμων, καθώς και ο συναλλαγματικός κίνδυνος.

4.1.1 Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο αγοράς από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων.

4.1.2 Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις αφορούν απαιτήσεις από τους πελάτες της Εταιρείας στα πλαίσια της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητας της οι οποίες πρόκειται να διακανονιστούν μέσα στην επόμενη χρήση.

Τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα αυτών τηρούνται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στην Ελλάδα. Λόγω του χαμηλού ύψους ταμειακών διαθεσίμων και του γεγονότος ότι τα τραπεζικά ιδρύματα στην Ελλάδα είναι προστατευμένα από το ευρωπαϊκό σύστημα, δεν υφίσταται σημαντικός κίνδυνος.

4.1.3 Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αφορά την δυνατότητα των ταμειακών διαθεσίμων να καλύψουν τις άμεσες υποχρεώσεις. Η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να ανταποκρίνεται απρόσκοπτα στις ταμειακές του υποχρεώσεις.

Η συνετή διαχείριση της ρευστότητας επιτυγχάνεται με την ύπαρξη του κατάλληλου συνδυασμού ρευστών διαθεσίμων και εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων. Η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Οι υπάρχουσες διαθέσιμες αχρησιμοποίητες εγκεκριμένες τραπεζικές πιστώσεις, είναι επαρκείς ώστε να αντιμετωπιστεί οποιαδήποτε πιθανή έλλειψη ταμιακών διαθεσίμων.

4.1.4 Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει καταθέσεις όψεως. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικά σε κίνδυνο διακύμανσης επιτοκίων καθώς δεν έχει προθεσμιακές καταθέσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει δανειακές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωνα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και λαμβάνει μέτρα περιορισμού του χρηματοοικονομικού κόστους μέσω της ορθολογικής διαχείρισης των διαθεσίμων.

4.1.5 Κίνδυνος μεταβολής συναλλαγματικών ισοτιμιών

Ο κίνδυνος από μεταβολή συναλλαγματικών ισοτιμιών είναι περιορισμένος για την Εταιρεία και συναρτάται κυρίως με τυχόν λήψη υπηρεσιών ή προμήθεια παγίων, η πληρωμή των οποίων είναι σε ξένο νόμισμα.

5. Σημαντικές λογιστικές αρχές και εκτιμήσεις

Η Διοίκηση της εταιρείας πιστεύει ότι οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές που έχουν διενεργηθεί για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένου των γεγονότων που ίσχυαν κατά το τέλος της

χρήσης. Πολλές από τις λογιστικές αρχές που υιοθετεί η Εταιρεία, από τη φύση τους, υπόκεινται σε τεχνικές μεθόδους εκτιμήσεων, σε παραδοχές αποτιμήσεων και σε άλλες αξιολογήσεις. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τις παρακάτω λογιστικές αρχές οι οποίες είναι σημαντικές για την κατανόηση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, εξαιτίας αφενός των εκτιμήσεων και παραδοχών που εμπεριέχονται αναπόσπαστα στις αρχές αυτές, και αφετέρου λόγω της ευαισθησίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε αυτές.

5.1. Προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι προβλέψεις για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις που σχηματίζονται είναι αποτέλεσμα συνεχούς αξιολόγησης των απαιτήσεων της. Η αξιολόγηση των απαιτήσεων διενεργείται από μέλη της Διοίκησης.

Μία απαίτηση υπόκειται σε έλεγχο απομείωσης αξίας όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις, κατά την ημερομηνία αξιολόγησης, ότι ο πελάτης δεν θα έχει τη δυνατότητα να αποπληρώσει την υποχρέωσή του προς την Εταιρεία.

5.2. Προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί τυχόν εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και τις οικονομικές επιπτώσεις που πιθανόν να έχουν στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις με βάση τις εκτιμήσεις των νομικών συμβούλων. Στην κλειόμενη χρήση δεν έχει εγερθεί δικαστικά καμία αξίωση κατά της Εταιρείας και ως εκ τούτου η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε σχηματισμό πρόβλεψης σε βάρος των αποτελεσμάτων της.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα έχει ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**Επενδύσεις σε ακίνητα**
Υπόλοιπο 01.01.2017	**2.260.000**
Προσθήκες χρήσεως	-
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	-
Κέρδη/(Ζημία) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	(220.000)
Υπόλοιπο 31.12.2017	**2.040.000**
Προσθήκες χρήσεως	-
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	-
Κέρδη/(Ζημία) από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	1.620.000
Υπόλοιπο 31.12.2018	**3.660.000**

Η αξία των ακινήτων της εταιρείας την 1.1.2017, 31.12.2017 και 31.12.2018 βάσει εκτίμησης ανεξάρτητου εκτιμητή, ήταν Ευρώ 2.260.000, Ευρώ 2.040.000 και Ευρώ 3.660.000 αντίστοιχα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδο έκτασης εκατόν δέκα χιλιάδων διακοσίων ογδόντα επτά και 0,27 (110.287,27) τετραγωνικών μέτρων στην παραθαλάσσια περιοχή της Τριόπετρας στο Ρέθυμνο της Κρήτης.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος **ή** η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η τελευταία αποτίμηση πραγματοποιήθηκε το Ιούλιο του 2019 με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2018. Η αποτίμηση πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία ανεξάρτητων εκτιμητών «REDVIS» και το προκύπτουν κέρδος από την εν λόγω εκτίμηση απεικονίζεται στην κατάσταση των συνολικών εισοδημάτων της τρέχουσας χρήσης.

7. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Πελάτες	-	-
Χρεώστες διάφοροι	23.606	36.060
Εξοδα επόμενων χρήσεων	-	112
Σύνολο	**23.606**	**36.172**

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Ταμείο	-	-
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	197	26
Σύνολο	**197**	**26**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών είναι σε Ευρώ.

9. Μετοχικό κεφάλαιο & Υπέρ το Άρτιο

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μετοχικό Κεφάλαιο	521.690	489.060
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	4.155.210	3.861.540
Σύνολο	**4.676.900**	**4.350.600**

Κατόπιν της από 02.01.2018 απόφασης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας με την έκδοση Τριών Χιλιάδων Διακοσίων Εξήντα Τριών (3.263) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€) και τιμή διάθεσης εκάστης ποσού Ευρώ Εκατό (100,00€). Συνεπώς το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας θα αυξηθεί κατά το ονομαστικό ποσό των Ευρώ Τριάντα Δύο Χιλιάδων Εξακοσίων Τριάντα (32.630,00€), ενώ το ποσό των Ευρώ Διακοσίων Ενενήντα Τριών Χιλιάδων Εξακοσίων Εβδομήντα (293.670,00€) που θα προέλθει από την υπέρ το άρτιο έκδοση των εν λόγω μετοχών της εταιρείας θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού υπέρ το άρτιο. Το σύνολο του ως άνω προπεριγραφόμενου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας θα προέλθει: (α) εν μέρει και κατά το ποσό των Ευρώ διακοσίων τριάντα χιλιάδων (230.000,00€) – το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Δύο Χιλιάδων Τριακοσίων (2.300) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών – από την κεφαλαιοποίηση ομολογιών ιδιοκτησίας της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από 24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος, (β) εν μέρει και κατά το ποσό των Ευρώ δέκα έξι χιλιάδων εξακοσίων (16.600,00€) – το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση Εκατόν Εξήντα Έξι (166) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών – από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από 24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της μητρικής αυτής ήτοι της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος και (γ) εν μέρει και κατά το ποσό των εβδομήντα εννέα χιλιάδων επτακοσίων Ευρώ (79.700 ευρώ) – το οποίο αντιστοιχεί στην έκδοση επτακοσίων ενενήντα επτά (797) νέων κοινών ονομαστικών μετοχών - από Κεφαλαιοποίηση ενδοεταιρικών υποχρεώσεων που έχουν προέλθει από κεφαλαιοποίηση δεδουλευμένων χρεωστικών τόκων του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από 24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της μητρικής αυτής ήτοι της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος. Μετά δε την

παραπάνω αύξηση, το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας θα ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Πεντακοσίων Είκοσι Χιλιάδων τετρακοσίων ογδόντα (521.690,00€), διαιρούμενο σε Πενήντα Δύο Χιλιάδες Εκατόν Εξήντα Εννέα (52.169) νέες κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης ποσού Ευρώ Δέκα (10,00€). Η ονομαστική αξία κάθε μετοχής θα διατηρηθεί στο ποσό των Ευρώ Δέκα (10,00€), ενώ η υπέρ το άρτιο διαφορά έκδοσης των νέων μετοχών θα ανέρχεται στο ποσό των Ευρώ Ενενήντα (90,00€), η δε τιμή διάθεσης στο ποσό των Ευρώ Εκατό (100,00€).

Παρατίθεται ανάλυση του μετοχικού κεφαλαίου:

(ποσά σε Ευρώ)	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο **1.12016**	18.340	10	183.400	1.110.600
Μεταβολές χρήσης **2016**	13.000	10	130.000	1.170.000
Υπόλοιπο **31.12.2016**	**31.340**	**10**	**313.400**	**2.280.600**
Μεταβολές χρήσης **2017**	17.566	10	175.660	1.580.940
Υπόλοιπο **31.12.2017**	**48.906**	**10**	**489.060**	**3.861.540**
Μεταβολές χρήσης **2018**	3.263	10	32.630	293.670
Υπόλοιπο **31.12.2018**	**52.169**	**10**	**521.690**	**4.155.210**

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Τόκοι και Εξοδα Ομολογιακών Δανείων	92	16.692
Προμηθευτές	4.503	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένες επιχειρήσεις	1.904	25.956
Υποχρεώσεις από φόρους - τέλη	-	12.027
Πιστωτές διάφοροι	20.132	307
Σύνολο	**26.631**	**54.982**

11. Ομολογιακά δάνεια

Τα δάνεια της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο - Συνδεμένα μέρη	0	283.834
Σύνολο	**0**	**283.834**

Η κίνηση των δανειακών υποχρεώσεων για τις χρήσεις 2018 και 2017 έχει ως εξής

Κίνηση δανείων		
(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Υπόλοιπο έναρξης	**283.834**	**2.002.334**
Προσθήκες		58.500
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση δανείου	(283.834)	(1.777.000)
Σύνολο	**-**	**283.834**

Η Εταιρεία εξέδωσε την 31η Δεκεμβρίου 2010 μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ύψους μέχρι Ευρώ 2.600.000 με δεκαετή διάρκεια και με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού + margin 2,7% ετησίως. Η ημερομηνία λήξης του μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου είναι η 31η Δεκεμβρίου 2020.0 ομολογιούχος είναι η εταιρεία «Single Purpose Vehicle Eight Ltd.».
Η Εταιρεία επίσης εξέδωσε την 21η Ιουνίου 2013 μη μετατρέψιμο Ομολογιακό Δάνειο ύψους μέχρι Ευρώ 2.000.000 με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (12 μηνών), αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού + margin 2,7% ετησίως. Η ημερομηνία λήξης του μη μετατρέψιμου Ομολογιακού Δανείου ήταν η 31η Δεκεμβρίου 2017. Το Ομολογιακό Δάνειο από συνδεμένα μέρη ονομαστικής αξίας σε Ευρώ 2.000.000 τροποποιήθηκε την 30η Δεκεμβρίου 2017 όπου παρατάθηκε η ημερομηνία λήξης του από 31.12.2017 σε 31.12.2018. Ο ομολογιούχος είναι η εταιρεία «Single Purpose Vehicle Eight Ltd.».
Στη Χρήση 2018 έγινε κεφαλαιοποίηση του υπολοίπου των ομολογιών ιδιοκτησίας της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» του από 24.01.2013 Κοινού Ομολογιακού Δανείου που εξέδωσε η εταιρεία δυνάμει της από 24.01.2013 σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου μεταξύ της εταιρείας και της εταιρείας «SINGLE PURPOSE VEHICLE EIGHT LTD» και του από 24.01.2013 Προγράμματος.

12. Κύκλος εργασιών

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις	-	10.282
Έσοδα από συμβουλευτικές υπηρεσίες	-	15.000
Σύνολο	**-**	**25.282**

Ο κύκλος εργασιών για την χρήση 2018 ήταν ευρώ 0,00.

13. Κόστος Πωληθέντων

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	-	50.187
Σύνολο	**-**	**50.187**

Τα κόστη πωληθέντων της Εταιρείας ανήλθαν σε Ευρώ 0 και Ευρώ 50.187 για τις χρήσεις 2018 και 2017 αντίστοιχα.

14. Έξοδα διοίκησης

Τα έξοδα διοίκησης της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	12.096	52.881
Παροχές τρίτων	132	1.568
Φόροι - τέλη	8.123	14.331
Αποσβέσεις	85	106
Λοιπά έξοδα	4.063	(9.326)
Σύνολο	**26.441**	**59.560**

15. Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

(ποσά σε Ευρώ)	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Τόκοι Ομολογιακών Δανείων	0	53.442
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	154	195
	154	**53.637**

16. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεμένα μέρη

Δεν υφίσταται συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεμένα μέρη.

17. Δεσμεύσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

17.1 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.
Η Εταιρεία έχει περαιώσει τις φορολογικές υποχρεώσεις της μέχρι τη χρήση 2009 σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 3888/2010. Για τις χρήσεις 2013 έως και 2018 η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά. Η Εταιρεία εκτιμά ότι το αποτέλεσμα μελλοντικού φορολογικού ελέγχου των ανέλεγκτων χρήσεων δε θα έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

17.2 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές
Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές τρίτων κατά της Εταιρείας οι οποίες να επηρεάζουν ουσιωδώς τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

18. Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών στοιχείων

Δεν υφίσταται διαφορά μεταξύ των ευλογών αξιών και των αντίστοιχων λογιστικών των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού (δηλαδή των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και των προμηθευτών).
Η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό που εισπράττεται για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή πληρώνεται για το διακανονισμό μιας υποχρέωσης σε μία συναλλαγή υπό κανονικές συνθήκες μεταξύ δύο εμπορικά συναλλασσόμενων κατά την ημερομηνία αποτίμησης της. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2018 προσδιορίστηκε με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση από την Διοίκηση. Σε περιπτώσεις όπου δεν υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα ή είναι αυτά περιορισμένα από ενεργές χρηματαγορές οι αποτιμήσεις των εύλογων αξιών έχουν προκύψει από την εκτίμηση της Διοίκησης σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες που υπάρχουν.

19. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2019

Για την «ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε.»

Πρόεδρος & Διευθ. Σύμβουλος	Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου	Ο Λογιστής
ALSUWAIKET ABDULLAH MUBARAK ΑΡ. ΔΙΑΒ. U343334	ALSUWAIKET MUBARAK ABDULLAH ΑΡ. ΔΙΑΒ. M191111	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ Α' 31928 ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΕ046305

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε

Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 007152401000

Ακαδημίας 32, Αθήνα Τ.Κ 106 72

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1 Ιανουαρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018

(Δημοσιευμένα βάσει του κν.2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά ΔΠΧΑ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της "ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων". Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στην διεύθυνση του διαδικτύου της εταιρείας όπου αναρτώνται οι Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ:

Αρμόδια Υπηρεσία-Νομαρχία:	Νομαρχία Αθηνών
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	
Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	ALSUWAIKET ABDULLAH MUBARAK
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	ALSUWAIKET MUBARAK ABDULLAH
Μέλος Δ.Σ.	ΗΛΤΣΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΟΣ
Ημερομηνία Έγκρισης Ετήσιων	
Οικονομικών Καταστάσεων :	30 Ιουλίου 2019
Ορκωτός Ελεγκτής:	Κωνσταντίνος Ι. Νιφορόπουλος
Ελεγκτική Εταιρεία:	ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτή:	Γνώμη με επιφύλαξη

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	71	156
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.660.000	2.040.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Απαιτήσεις από πελάτες	23.606	36.172
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	197	26
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**3.683.874**	**2.076.354**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό κεφάλαιο	521.690	489.060
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας	3.135.553	1.248.478
Σύνολο Καθαρής Θέσης μετόχων εταιρίας(α)	**3.657.243**	**1.737.538**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	283.834
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	26.631	54.982
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	**26.631**	**338.816**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α) + (β)	**3.683.874**	**2.076.354**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	1.1.2018 - 31.12.2018	**1.1.2017 - 31.12.2017**
Κύκλος Εργασιών	**0**	**25.282**
Μικτά Κέρδη / (ζημιές)	**0**	**(24.905)**
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**1.593.559**	**(83.465)**
Κέρδη /(Ζημιές) προ φόρων	**1.593.405**	**(137.102)**
Κέρδη /(Ζημιές) μετά από φόρους	**1.593.405**	**(137.102)**
Κατανέμονται σε:		
Μετόχους εταιρίας	1.593.405	(137.102)
Ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	**1.593.644**	**(83.359)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (Ποσά εκφρ. σε €)

	31.12.2018	**31.12.2017**
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσεως (01.01.2018 και 01.01.2017)	1.737.538	118.030
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (μείον έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου)	326.300	1.756.610
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	1.620.000	0
Καθαρές Ζημίες της χρήσεως	(26.595)	(137.102)
Σύνολο καθαρής θέσης λήξεως χρήσεως (31.12.2018 και 31.12.2017)	**3.657.243**	**1.737.538**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

Λειτουργικές δραστηριότητες	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αποτελέσματα μετά φόρων	1.593.405	(137.102)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	85	106
Φόροι εισοδήματος	-	-
Μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	(1.620.000)	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	0	53.637
Μείωση/ (αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων	12.566	108.541
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	(28.351)	(23.291)
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	0	(74.038)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**(42.295)**	**(72.147)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	0	5.530
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστ/τες (β)	**0**	**5.530**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	326.300	-
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια		58.500
Πληρωμές δανείων	**(283.834)**	**-**
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστ/τες (γ)	**42.466**	**58.500**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	**171**	**(8.117)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**26**	**8.143**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**197**	**26**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:

1. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία βάσει του ΔΛΠ 40. Το πλεόνασμα ή το έλλειμμα που προκύπτει, καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσεως.
2. Η ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρείας είναι οι χρήσεις 2013 έως 2018.
3. Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.
4. Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό τόσο κατά την κλειόμενη χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση.
5. Τα ποσά που έχουν προκύψει από συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη για την τρέχουσα και προηγούμενη χρήση συνοψίζονται αντίστοιχα ως εξής:
Αγορές αγαθών και υπηρεσιών: €0 χιλ. και €0 χιλ.
Έξοδα από τόκους: €0,1 χιλ. και €53 χιλ.
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών: €0 χιλ. και €15 χιλ.
Έσοδα απο λειτουργικές μισθώσεις: €0 χιλ. και €10 χιλ.
Απαιτήσεις: €23 χιλ. και €36 χιλ.
Υποχρεώσεις και δάνεια: €26 χιλ. και €326 χιλ.
Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη σημείωση 15 των οικονομικών καταστάσεων.
6. Η επιφύλαξη στην Έκθεση του Ορκωτού Λογιστή Ελεγκτή αφορά στα εξής:
- Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2013 έως 2018.
7. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργεία της Εταιρείας.
8. Δεν κατέχονται ίδιες μετοχές.
Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά μεταγενέστερα γεγονότα, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2019

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος του Δ.Σ.	Ο Λογιστής
ALSUWAIKET ABDULLAH MUBARAK	ALSUWAIKET MUBARAK ABDULLAH	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΡΙΣΤΟΥΠΟΥΛΟΣ
ΑΡ. ΔΙΑΒ. U343334	ΑΡ. ΔΙΑΒ. M191111	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ Α' 31928
		ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΕ046305

ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε
Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 007152401000
Ακαδημίας 32, Αθήνα Τ.Κ 106 72
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ
από 1 Ιανουαρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018

(Δημοσιευμένα βάσει του κν.2190/1920, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά ΔΠΧΑ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της "ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ ΔΕΚΑ ΠΕΝΤΕ Α.Ε Ανώνυμη Εταιρεία Αγοράς Ανάπτυξης & Εκμετάλλευσης Ακινήτων". Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στην διεύθυνση του διαδικτύου της εταιρείας όπου αναρτώνται οι Οικονομικές Καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ:

Αρμόδια Υπηρεσία-Νομαρχία:	Νομαρχία Αθηνών
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου	
Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	ALSUWAIKET ABDULLAH MUBARAK
Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	ALSUWAIKET MUBARAK ABDULLAH
Μέλος Δ.Σ.	ΗΛΤΣΙΔΗΣ ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΟΣ
Ημερομηνία Έγκρισης Ετήσιων	
Οικονομικών Καταστάσεων :	30 Ιουλίου 2019
Ορκωτός Ελεγκτής:	Κωνσταντίνος Ι. Νιφορόπουλος
Ελεγκτική Εταιρεία:	ΩΡΙΩΝ ΟΡΚΩΤΟΙ ΕΛΕΓΚΤΕΣ ΛΟΓΙΣΤΕΣ ΑΕ
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτή:	Γνώμη με επιφύλαξη

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	71	156
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.660.000	2.040.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-	-
Απαιτήσεις από πελάτες	23.606	36.172
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	197	26
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**3.683.874**	**2.076.354**
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Μετοχικό κεφάλαιο	521.690	489.060
Λοιπά στοιχεία καθαρής θέσης μετόχων Εταιρείας	3.135.553	1.248.478
Σύνολο Καθαρής Θέσης μετόχων εταιρίας(α)	**3.657.243**	**1.737.538**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	283.834
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	26.631	54.982
Σύνολο υποχρεώσεων (β)	**26.631**	**338.816**
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (α) + (β)	**3.683.874**	**2.076.354**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

	1.1.2018 - 31.12.2018	**1.1.2017 - 31.12.2017**
Κύκλος Εργασιών	**0**	**25.282**
Μικτά Κέρδη / (ζημιές)	**0**	**(24.905)**
Κέρδη/ (Ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**1.593.559**	**(83.465)**
Κέρδη /(Ζημίες) προ φόρων	**1.593.405**	**(137.102)**
Κέρδη /(Ζημίες) μετά από φόρους	**1.593.405**	**(137.102)**
Κατανέμονται σε:		
Μετόχους εταιρίας	1.593.405	(137.102)
Ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων	**1.593.644**	**(83.359)**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ (Ποσά εκφρ. σε €)

	31.12.2018	**31.12.2017**
Σύνολο καθαρής θέσης έναρξης χρήσεως (01.01.2018 και 01.01.2017)	1.737.538	118.030
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου (μείον έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου)	326.300	1.756.610
Διαφορές από αναπροσαρμογή παγίων χρήσης	1.620.000	0
Καθαρές Ζημίες της χρήσεως	(26.595)	(137.102)
Σύνολο καθαρής θέσης λήξεως χρήσεως (31.12.2018 και 31.12.2017)	**3.657.243**	**1.737.538**

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ (Ποσά εκφρασμένα σε €)

Λειτουργικές δραστηριότητες	**31.12.2018**	**31.12.2017**
Αποτελέσματα μετά φόρων	1.593.405	(137.102)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	85	106
Φόροι εισοδήματος	-	-
Μεταβολές στιν εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα	(1.620.000)	0
Χρηματοοικονομικά έξοδα και συναφή έξοδα	0	53.637
Μείωση/(αύξηση) πελατών και λοιπών απαιτήσεων	12.566	108.541
(Μείωση)/ αύξηση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	(28.351)	(23.291)
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	0	(74.038)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**(42.295)**	**(72.147)**
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πωλήσεις/Διαγραφές παγίων	0	5.530
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστ/τες (β)	**0**	**5.530**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εξοδα Αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	326.300	-
Εισπράξεις από ληφθέντα δάνεια		58.500
Πληρωμές δανείων	**(283.834)**	**-**
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστ/τες (γ)	**42.466**	**58.500**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	**171**	**(8.117)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**26**	**8.143**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**197**	**26**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:

1. Η Εταιρεία αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία βάσει του ΔΛΠ 40. Το πλεόνασμα ή το έλλειμμα που προκύπτει, καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσεως.
2. Η ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρείας είναι οι χρήσεις 2013 έως 2018.
3. Δεν υπάρχουν αγωγές κατά της Εταιρείας που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας.
4. Η Εταιρεία δεν απασχόλησε προσωπικό τόσο κατά την κλειόμενη χρήση όσο και κατά την προηγούμενη χρήση.
5. Τα ποσά που έχουν προκύψει από συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα προς αυτήν μέρη για την τρέχουσα και προηγούμενη χρήση συνοψίζονται αντίστοιχα ως εξής:
Αγορές αγαθών και υπηρεσιών: €0 χιλ. και €0 χιλ.
Έξοδα από τόκους: €0,1 χιλ. και €53 χιλ.
Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών: €0 χιλ. και €15 χιλ.
Έσοδα απο λειτουργικές μισθώσεις: €0 χιλ. και €10 χιλ.
Απαιτήσεις: €23 χιλ. και €36 χιλ.
Υποχρεώσεις και δάνεια: €26 χιλ. και €326 χιλ.
Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη σημείωση 15 των οικονομικών καταστάσεων.
6. Η επιφύλαξη στην Έκθεση του Ορκωτού Λογιστή Ελεγκτή αφορά στα εξής:
- Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις από 2013 έως 2018.
7. Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργεία της Εταιρείας.
8. Δεν κατέχονται ίδιες μετοχές.
Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά μεταγενέστερα γεγονότα, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων.

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2019

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Το Μέλος του Δ.Σ.	Ο Λογιστής
ALSUWAIKET ABDULLAH MUBARAK	ALSUWAIKET MUBARAK ABDULLAH	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΡΙΣΤΟΥΠΟΥΛΟΣ
ΑΡ. ΔΙΑΒ. U343334	ΑΡ. ΔΙΑΒ. M191111	ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΑΣ Α' 31928
		ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΕ046305