

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017

(περίοδος: 1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2017)

4^η Εταιρική Χρήση

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

*Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 130817201000
Λεύκης 111, Τ.Κ. 14568, Κρυονέρι Αττικής*

Πίνακας περιεχομένων

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	8
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης	11
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	12
Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	14
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	15
1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία	15
2. Πλαίσιο κατάρτισης των ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων	15
3. Οι βασικές λογιστικές αρχές	20
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	23
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	24
6. Επενδυτικά ακίνητα	25
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	26
8. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	26
9. Λοιπές απαιτήσεις	26
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	26
11. Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	27
12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	27
13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	28
14. Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	29
15. Προβλέψεις	30
16. Λοιπά έσοδα	30
17. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	30
18. Άλλα έξοδα	30
19. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	31
20. Φόροι	31
21. Αποτελέσματα ανά μετοχή	31
22. Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών	31
23. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	32
24. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	32
25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	33

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου

της ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 10^{ης} Σεπτεμβρίου 2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να υποβάλουμε την Έκθεση Διαχείρισης για την περίοδο 1.1 – 31.12.2017 καθώς και τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2017, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι οποίες αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, ταμειακών ροών και μεταβολών καθαρής θέσης της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σχετικές σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.

1. Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της θέσης της**1.1. Συνοπτική περιγραφή επιχειρηματικού μοντέλου της Εταιρείας**

Η Εταιρεία είναι κυρία ενός οικοπέδου εκτάσεως μέτρων τετραγωνικών πέντε χιλιάδων και ογδόντα οκτώ εκατοστών (5.088,00), που βρίσκεται στην περιοχή Νερατζιώτισσα του Δήμου Αμαρουσίου του Νομού Αττικής, (Ο.Τ. Γ1059) και συγκεκριμένα στις οδούς Νερατζιώτισσης 115 & Μυκητών, επί του ΟΤ Γ1059.

Η εταιρεία έλαβε τις υπ' αριθμόν 47/09.12.2015 έγκριση δόμησης και 47/22.01.2016 άδεια δόμησης του Δήμου Αμαρουσίου, της Διεύθυνσης Υπηρεσίας Δόμησης, Τμήμα έκδοσης άδειων Δόμησης, η οποία αναθεωρήθηκε με τις υπ' αριθμόν 57/28.07.2016 και 121/23.04.2018 της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων, του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και προέβη στην ανέγερση βιοκλιματικού κτιριακού συγκροτήματος γραφείων με δύο υπόγεια και μεσοπάτωμα υπογείου.

Το εν λόγω κτιριακό συγκρότημα αποτελείται από ένα κτίριο δύο Πτερύγων με δώμα, με δεύτερο υπόγειο (επιφανείας 2.618,98 τ.μ.), πρώτο υπόγειο (επιφανείας 2.618,98 τ.μ.), μεσοπάτωμα πρώτου (Α) υπογείου (επιφανείας 533,81 τ.μ.), ισόγειο (επιφανείας 1.229,54 τ.μ.), πρώτο (Α) όροφο (επιφανείας 1.499,29 τ.μ.), δεύτερο (Β) όροφο μετά δώματος Πτέρυγας 2 (επιφανείας 777,46 τ.μ.), και τρίτο (Γ) όροφο (επιφανείας 757,22 τ.μ.) και δώματος Πτέρυγας 2 (επιφανείας 21,28 τ.μ.) και φυλάκιο (8,69 τ.μ.).

1.2. Στόχοι, βασικές αξίες και κύριες στρατηγικές

Σκοπός της εταιρείας είναι η αξιοποίηση του ακινήτου και η εκμετάλλευσή του μέσω της μίσθωσής του. Το κτίριο είναι βιοκλιματικό, σύγχρονο και με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, υψηλού επιπέδου προδιαγραφές και σε περιοχή με σταθερά υψηλή εμπορική αξία. Κατά συνέπεια, η εν λόγω επένδυση (αγορά οικοπέδου και ανέγερση κτιρίου γραφείων) σε συνδυασμό με την έλλειψη προσφοράς επαγγελματικών ακινήτων υψηλών απαιτήσεων, τυγχάνει ασφαλής, έχει υψηλή απόδοση ενώ προσφέρει και τη δυνατότητα συμμετοχής σε μελλοντικά κέρδη και υπεραξίες, μέσω π.χ. της πώλησης του ακινήτου.

1.3. Αρχές διοίκησης και εσωτερικά συστήματα διαχείρισης

Η εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο το οποίο και αποφασίζει για τα θέματα οργάνωσης και λειτουργίας της καθώς και τον τρόπο ανάπτυξης και αξιοποίησης της περιουσίας της.

1.4. Περιγραφή των προηγούμενων επιδόσεων, της αλυσίδας αξίας και των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων

Δυνάμει της από 20-03-2017 σύμβασης έργου η Εταιρεία ανέθεσε στην εταιρεία DIMAND Α.Ε. την ολοκλήρωση του έργου της μελέτης, προμήθειας και κατασκευής του βιοκλιματικού κτιριακού της συγκροτήματος, το οποίο βρισκόταν κατά το χρόνο αυτό στο στάδιο της ανέγερσης φορέα οπλισμένου σκυροδέματος από την ανάδοχο εταιρεία CORE ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ Α.Ε.

2. Κυριότεροι κίνδυνοι

2.1. Αναφορά στην εφοδιαστική αλυσίδα με μνεία στους κύριους προμηθευτές και στους κανόνες συνεργασίας μεταξύ τους

Την αποπεράτωση των εργασιών κατασκευής του κτιρίου της Εταιρείας με την προμήθεια των σχετικών υλικών ανέλαβε εξ ολοκλήρου η ανάδοχος εταιρεία DIMAND A.E.

2.2. Μελλοντικές προοπτικές και πώς αυτές επηρεάζονται από το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο

Ο τομέας των γραφείων παρουσιάζει αυξητική τάση όσον αφορά τόσο την αξία των ακινήτων όσο και το ύψος των μισθωμάτων, καθώς παρατηρείται σταθερός και αυξανόμενος ρυθμός ζήτησης κτιρίων υψηλών προδιαγραφών, κυρίως στους κύριους άξονες εγκατάστασης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, όπως το σημείο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο της Εταιρείας μας. Η αύξηση της παρουσίας εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι επενδύσεις των οποίων αφορούν κυρίως επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος (κτίρια γραφείων, εμπορικά καταστήματα, αποθηκευτικές εγκαταστάσεις κ.λπ.) καταδεικνύει ότι το υφιστάμενο φορολογικό καθεστώς δεν αποτελεί παράγοντα ανασταλτικό των επενδύσεων σε ακίνητα του είδους στο οποίο επενδύει η Εταιρεία.

2.3. Λοιποί κίνδυνοι οι οποίοι σχετίζονται με την δραστηριότητα ή τον κλάδο που η εταιρεία αναπτύσσεται

Ο κλάδος της εκμετάλλευσης ακινήτων γραφείων υψηλών προδιαγραφών φαίνεται να έχει ανοδική πορεία καθώς η σχετική προσφορά παραμένει περιορισμένη.

3. Περιβαλλοντικά ζητήματα

3.1. Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Προβλέπεται η ενεργειακή κατάταξη του κτιριακού συγκροτήματος βάσει του συστήματος πιστοποίησης για τα βιώσιμα / πράσινα κτίρια LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) του οργανισμού US Green Building Council, με στόχο την επίτευξη βαθμού απόδοσης LEED GOLD.

3.2. Διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από παράγοντες όπως: ενεργειακή χρήση, άμεση και έμμεση έκκλιση ατμοσφαιρικών ρύπων, προστασία της βιοποικιλότητας και των υδάτινων πόρων, διαχείριση αποβλήτων, περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών

Οι εργασίες κατασκευής του κτιρίου εκτελέστηκαν σε πλήρη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις που θέτει το πρότυπο LEED, ώστε το έργο να αποκτήσει τη σχετική πιστοποίηση. Ενδεικτικά, ο Ανάδοχος εφάρμοσε το ισχύον Σχέδιο κατά της Διάβρωσης & Καθίζησης του εδάφους για όλες τις δραστηριότητες κατασκευής του έργου, φρόντισε για την κατάλληλη επεξεργασία (καθαρισμός / φιλτράρισμα) των υδάτων που προέχονταν από άντληση, ώστε να αποχετεύονται μόνο καθαρά χωρίς χρώματα και σωματίδια, έλαβε μέτρα για την αποφυγή ρύπανσης της ατμόσφαιρας με ρυπαντές, καπνό ή σκόνη, για την αποφυγή σχηματισμού εστιών μόλυνσης (π.χ. λιμνάζοντα νερά), για την αποφυγή μόλυνσης των φυσικών υδάτων, για την αποφυγή πρόκλησης ρύπανσης εντός ή εκτός του Εργοταξίου με εναπόθεση, διαρροή, ή διασπορά επικίνδυνων ουσιών ή άλλων ρυπαντών, για την διαχείριση των πάσης φύσεως αποβλήτων (λύματα, λάδια, χημικά, απόβλητα καθαρισμών κ.α.) σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης Νομοθεσίας κ.λπ. Έχουν ληφθεί τα κατάλληλα μέτρα για την ενεργειακή συμπεριφορά του κτιρίου. Ενδεικτικά, το κτίριο έχει την κατάλληλη (από τον KENAK) θερμομόνωση, φέρει εξωτερικούς θερμομονωτικούς υαλοπίνακες, είναι εξοπλισμένο με σύστημα ρύθμισης της φωτεινής ροής των φωτιστικών στις περιμετρικές ζώνες και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του KENAK.

3.3. Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών

Η εταιρεία δεν παράγει προϊόντα ούτε παρέχει υπηρεσίες σε τρίτους

4. Εργασιακά ζητήματα (Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών, Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία, Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία, συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.)

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε μέχρι την 31.12.2017 προσωπικό.

5. Χρηματοοικονομικοί (ΧΔΕ) και μη χρηματοοικονομικοί δείκτες επιδόσεων (ΜΧΔΕ)

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2016 παρατίθενται ακολούθως:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης		31.12.2017		31.12.2016	
Αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.386.467,65	12,71%	824.956,96	13,81%
	Σύνολο ενεργητικού	10.910.785,64		5.974.437,71	
Αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε πάγιο ενεργητικό	Πάγιο ενεργητικό	9.524.317,99	87,29%	5.149.480,75	86,19%
	Σύνολο ενεργητικού	10.910.785,64		5.974.437,71	
Οικονομική αντάρκεια	Ίδια κεφάλαια	4.170.149,06	61,87%	3.999.589,87	202,53%
	Σύνολο υποχρεώσεων	6.740.636,58		1.974.847,84	
Δανειακή εξάρτηση	Σύνολο υποχρεώσεων	6.740.636,58	61,78%	1.974.847,84	33,05%
	Σύνολο παθητικού	10.910.785,64		5.974.437,71	
Δανειακή εξάρτηση	Ίδια κεφάλαια	4.170.149,06	38,22%	3.999.589,87	66,95%
	Σύνολο παθητικού	10.910.785,64		5.974.437,71	
Βαθμός χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.	Ίδια κεφάλαια	4.170.149,06	43,78%	3.999.589,87	77,67%
	Πάγιο ενεργητικό	9.524.317,99		5.149.480,75	
Δυνατότητα κάλυψης βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού	Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.386.467,65	172,26%	824.956,96	67,02%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	804.884,49		1.230.823,10	
Τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).	Κεφάλαιο κινήσεως	581.583,16	41,95%	-405.866,14	-49,20%
	Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.386.467,65		824.956,96	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας		2017		2016	
Αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-134.193,46	-3,22%	-33.393,16	-0,83%
	Ίδια κεφάλαια	4.170.149,06		3.999.589,87	

6. Επιπλέον πληροφόρηση

6.1. Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας

Προβλέπουμε ότι η εταιρεία θα υλοποιήσει με επιτυχία τους στόχους της.

6.2. Δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρεία δεν δραστηριοποιείται επί του παρόντος στον τομέα αυτό.

6.3. Πληροφορίες για την απόκτηση ιδίων μετοχών

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές, ούτε έχει εκδοθεί πλάνο για την απόκτηση ιδίων μετοχών.

6.4. Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

6.5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου, Στόχοι και πολιτικές για τη διαχείριση του χρηματοοικονομικού κινδύνου, Έκθεση στον κίνδυνο μεταβολής των τιμών, στον πιστωτικό κίνδυνο, στον κίνδυνο ρευστότητας και στον κίνδυνο ταμειακών ροών

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση παραγώγων αντιστάθμισης κινδύνων ή άλλων συναφών χρηματοοικονομικών μέσων.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις σε τράπεζες, λοιπούς χρεώστες και πιστωτές και υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε ουσιώδεις χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος της αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Ειδικότερα:

- Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν διενεργεί μέχρι σήμερα συναλλαγές σε ξένο νόμισμα συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από διακυμάνσεις συναλλαγματικών ισοτιμιών.

- Κίνδυνος αγοράς

Ως κίνδυνος αγοράς ορίζεται ο κίνδυνος στη βάση του οποίου η εύλογη αξία ή οι μελλοντικές ταμιακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις τιμές της αγοράς. Ο εν λόγω κίνδυνος για την Εταιρεία εστιάζεται κυρίως στις διακυμάνσεις των επιτοκίων δανεισμού.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνδέονται με επιτόκια τα οποία ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς μπορούν να διακυμανθούν είτε ανοδικά είτε καθοδικά. Τα λειτουργικά έξοδα και οι ταμιακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων. Δεδομένης της χρηματοδότησης της Εταιρείας από συνδεδεμένες επιχειρήσεις, ο κίνδυνος αυτός δεν εκτιμάται ως σημαντικός.

- Πιστωτικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αφορούν στις λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες χρηματικές απαιτήσεις και στα ταμιακά διαθέσιμα σε τράπεζες.

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις μεγαλύτερο από αυτόν που αναλογεί στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται.

Στο τέλος του έτους, η Διοίκηση εκτίμησε ότι δεν υφίσταται κανένας ουσιαστικός πιστωτικός κίνδυνος ο οποίος δεν καλύπτεται από πρόβλεψη ή από άλλη εξασφάλιση.

Τέλος, τα ταμειακά ισοδύναμα αφορούν βραχυχρόνιες, υψηλής ευκολίας ρευστοποίησης επενδύσεις, που είναι εύκολα μετατρέψιμες σε μετρητά και είναι τόσο κοντά στη λήξη τους που εμφανίζουν αμελητέο κίνδυνο για αλλαγές στην αποτίμησή τους κατά το χρόνο της ρευστοποίησής τους.

- Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυσκολία μιας επιχείρησης στην εκπλήρωση δεσμεύσεων που συνδέονται με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

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

Ο εν λόγω κίνδυνος εκτιμάται ως ελεγχόμενος από τη Διοίκηση της Εταιρείας.

- Διαχείριση κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας όσον αφορά την διαχείριση του κεφαλαίου είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει την δραστηριότητα της και της ικανοποιητικής απόδοσης μερισμάτων στους μετόχους της

- Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Οι εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας προσεγγίζουν τις λογιστικές τους αξίες.

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

Την 16.05.2018 η Εταιρεία προχώρησε στην ολοσχερή εξόφληση του υπολοίπου εκ του πιστωθέντος τιμήματος (δυνάμει του με αριθμό 6812/28.07.2015 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευφροσύνης Γερασίμου Σιμοπούλου), ήτοι συνολικά (μετά των συμβατικών τόκων) του ποσού των 609.297,53 ευρώ. Με την υπ' αριθμ. 9491/21.05.2018 Πράξη Εξόφλησης Υπολοίπου Τιμήματος Αγοραπωλησίας Ακινήτου – Πλήρωσης Αναβλητικής Αίρεσης και Μεταβίβασης Κυριότητας της αυτής Συμβολαιογράφου αναγνωρίσθηκε η πλήρωση της αναβλητικής αιρέσεως υπό την οποία τελούσε η μεταβίβαση του οικοπέδου της στο Μαρούσι Αττικής και η Εταιρεία κατέστη έτσι πλήρης κυρία, νομέα και κάτοχός του.

Δεν συνέβησαν άλλα σημαντικά γεγονότα, που να επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική θέση και την συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Κύριοι μέτοχοι,

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2017.

Κρουνέρι Αττικής, 18 Ιουλίου 2018

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ακριβές αντίγραφο από το Βιβλίο Συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Χαράλαμπος Κουτάς

Α.Α.Τ. Φ109543

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης 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 του άρθρου 43^α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 20 Ιουλίου 2018

Κωνσταντίνος Μ. Λώλος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13821

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017			
<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>			
	Σημείωση	31.12.2017	31.12.2016
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	9.520.830,98	5.148.093,74
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	2.100,00	0,00
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	8	1.387,01	1.387,01
		9.524.317,99	5.149.480,75
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Χρεώστες Διάφοροι και συναφείς απαιτήσεις	9	1.214.902,66	432.978,05
Ταμιακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	171.564,99	391.978,91
		1.386.467,65	824.956,96
Σύνολο Ενεργητικού		10.910.785,64	5.974.437,71
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	2.296.000,00	1.976.000,00
Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	11	2.104.973,24	2.107.472,44
Αποτελέσματα εις νέον		-230.824,18	-83.882,57
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.170.149,06	3.999.589,87
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και προβλέψεις			
Λοιπές προβλέψεις	15	5.000,00	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	12	8.252,09	1.524,74
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	5.922.500,00	742.500,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων και προβλέψεων		5.935.752,09	744.024,74
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	534.884,49	946.677,10
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	13	270.000,00	270.000,00
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις	15	0,00	14.146,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		804.884,49	1.230.823,10
Σύνολο Υποχρεώσεων και προβλέψεων		6.740.636,58	1.974.847,84
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		10.910.785,64	5.974.437,71

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017			
<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>	Σημείωση	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
Λοιπά έσοδα	16	0,02	241.950,00
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	17	-76.424,68	-207.752,24
Λοιπά έξοδα	18	-1.843,70	-835,26
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων , χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		-78.268,36	33.362,50
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	19	-55.925,10	-66.755,66
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		-134.193,46	-33.393,16
Μείον: φόροι	20	-12.748,15	-1.312,51
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους		-146.941,61	-34.705,67
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-146.941,61	-34.705,67
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους, ανά μετοχή - βασικά σε ευρώ	21	<u>-0,6825</u>	<u>-0,1612</u>
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)		-78.268,36	33.362,50

Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017				
<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσμα τα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01.01.2016	690.000,00	188.516,10	-49.176,90	829.339,20
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2016				
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	1.286.000,00	1.929.000,00		3.215.000,00
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-10.043,66		-10.043,66
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα, μετά από φόρους			-34.705,67	-34.705,67
Υπόλοιπα 31.12.2016	1.976.000,00	2.107.472,44	-83.882,57	3.999.589,87
Υπόλοιπα 01.01.2017	1.976.000,00	2.107.472,44	-83.882,57	3.999.589,87
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2017				
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	320.000,00			320.000,00
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-2.499,20		-2.499,20
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα, μετά από φόρους			-146.941,61	-146.941,61
Υπόλοιπα 31.12.2017	2.296.000,00	2.104.973,24	-230.824,18	4.170.149,06

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε.		
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις		
για την χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017		
<i>(Ποσά σε ευρώ)</i>		
	1.1 - 31.12.2017	1.1 - 31.12.2016
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Αποτελέσματα προ φόρων	-134.193,46	-33.393,16
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	-27,64	-25,11
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	55.952,74	66.780,77
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για μεταβολές λ/σμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-95.285,88	-329.325,06
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	-24.600,72	423.007,46
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-58.793,28	-71.304,97
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	-256.948,24	55.739,93
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	-5.715.827,32	-2.902.286,96
Τόκοι εισπραχθέντες	27,64	25,11
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-5.715.799,68	-2.902.261,85
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	302.334,00	3.215.000,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	5.450.000,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	5.752.334,00	3.215.000,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	-220.413,92	368.478,08
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	391.978,91	23.500,83
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	171.564,99	391.978,91

Οι ακόλουθες σημειώσεις (σελ. 15 έως 33) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων**1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή καθ' οιονδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή προς το σκοπό ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους, καθώς επίσης και την πώληση, μίσθωση, παραχώρηση χρήσης, διαχείριση ή ή με οποιονδήποτε τρόπο εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων.

Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2014 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 130817201000.

Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Λεύκης 111, Τ.Κ. 14568, Κρυονέρι Αττικής.

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας ενσωματώνονταν έως την 31.12.2016 στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (πρώην Μητρική Εταιρεία), η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα και η οποία κατείχε έμμεσα κατά την 31.12.2016 το 100% των μετοχών της Εταιρείας. Λόγω μεταβίβασης των μετοχών και αλλαγής της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας την 20.03.2017, η ανωτέρω ενοποίηση έπαυσε.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 18^η Ιουλίου 2018 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

2. Πλαίσιο κατάρτισης των ετησίων Οικονομικών Καταστάσεων**2.1. Βάση παρουσίασης**

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (περιλαμβανομένων των διερμηνειών που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών των Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31.12.2017.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού που αποτιμώνται σε εύλογες αξίες, όπου αυτό αναφέρεται στις Σημειώσεις των ετησίων οικονομικών καταστάσεων.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις που παρουσιάζονται έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern principle).

2.2. Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων:

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1^η Ιανουαρίου 2017 ή μεταγενέστερα.

Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

2.2.1. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2017:

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές”

Η τροποποίηση διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2017. Η τροποποίηση δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 7 Καταστάσεις ταμιακών ροών (Τροποποίηση) “Γνωστοποιήσεις”

Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2017. Η τροποποίηση δεν έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2.2. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει νωρίτερα τα κατωτέρω πρότυπα και μελετά την επίδραση τους στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το πρότυπο θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9.

Το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Νοεμβρίου 2016.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Εκτός από το τον πιστωτικό κίνδυνο της οντότητας, η ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν έχει αλλάξει σε σχέση με τις υπάρχουσες απαιτήσεις.

Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 και η εφαρμογή του εν λόγω προτύπου στο μέλλον δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» αποτελεί το νέο πρότυπο που αφορά στην αναγνώριση του εσόδου και συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων επί του προτύπου που εκδόθηκαν στις 11 Σεπτεμβρίου του 2015 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018. Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31. Το ΔΠΧΑ 15 υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Σεπτεμβρίου 2016.

Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις.

Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 και η εφαρμογή του εν λόγω προτύπου στο μέλλον δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις.

Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»

Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31η Οκτωβρίου 2017.

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 δεν μεταβάλλουν τις βασικές αρχές του Προτύπου, αλλά παρέχουν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζεται μία δέσμευση εκτέλεσης σε μία σύμβαση, πώς προσδιορίζεται αν μία οικονομική οντότητα αποτελεί τον εντολέα ή τον εντολοδόχο, και πώς προσδιορίζεται αν το έσοδο από τη χορήγηση μίας άδειας θα πρέπει να αναγνωριστεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου.

Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 9 με το ΔΠΧΑ 4».

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Σεπτεμβρίου τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 4 ώστε να αντιμετωπιστούν οι ανησυχίες που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου προτύπου χρηματοοικονομικών μέσων (ΔΠΧΑ 9), πριν από την εφαρμογή του νέου τροποποιημένου από το συμβούλιο ΔΠΧΑ 4. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018 και από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 3η Νοεμβρίου 2017.

Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις: επικάλυψη και αναβολή. Το τροποποιημένο πρότυπο θα:

- δίνει την δυνατότητα στις εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, και όχι στο κέρδος ή τη ζημία, την αστάθεια (ή τις τυχόν αποκλίσεις) που μπορεί να προκύψει (ουν) όταν το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.
- παρέχει στις επιχειρήσεις των οποίων οι δραστηριότητες κατά κύριο λόγο συνδέονται με τις ασφάλειες, μια προαιρετική προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή ΔΠΧΑ 9 μέχρι το 2021. Οι οντότητες οι οποίες θα αναβάλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν το υπάρχον πρότυπο ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31η Οκτωβρίου 2017.

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.

2.2.3. Πρότυπα και Τροποποιήσεις Πρότυπων που δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.*ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»*

Στις 18 Μαΐου 2017 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο πρότυπο ΔΠΧΑ 4. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2021 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Το ΔΠΧΑ 17 θεσπίζει τις αρχές για την καταχώριση, αποτίμηση, παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με στόχο την παροχή μιας περισσότερο ομοιόμορφης προσέγγισης αποτίμησης και παρουσίασης για όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Το ΔΠΧΑ 17 απαιτεί η αποτίμηση των ασφαλιστικών υποχρεώσεων να μην διενεργείται στο ιστορικό κόστος αλλά στην τρέχουσα αξία με τρόπο συνεπή και με τη χρήση: αμερόληπτων αναμενόμενων σταθμισμένων εκτιμήσεων μελλοντικών ταμειακών ροών με βάση επικαιροποιημένες παραδοχές, προεξοφλητικών επιτοκίων που

αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά ταμειακών ροών των συμβάσεων και εκτιμήσεων σχετικά με τους χρηματοοικονομικούς και μη κινδύνους που προκύπτουν από την έκδοση των ασφαλιστήριων συμβολαίων.

ΔΠΧΑ 10 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» - Πώληση ή Εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας του

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2016 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η κύρια συνέπεια της τροποποίησης που εκδόθηκε από το Συμβούλιο στις 11 Σεπτεμβρίου 2014, είναι ότι ολόκληρο το κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε αφορούν σε μια θυγατρική ή όχι). Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε μια θυγατρική.

ΔΠΧΑ 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποίηση) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών”

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά ή σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ’ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2014-2016

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις του Κύκλου 2014-2016, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Δ.Π.Χ.Α. 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς

Η τροποποίηση διαγράφει τις «Βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις από τα Δ.Π.Χ.Α.» που προβλέπονταν από το Προσάρτημα Ε του Δ.Π.Χ.Α. 1 με το αιτιολογικό ότι έχουν υπηρετήσει πλέον τον σκοπό τους και δεν είναι πλέον απαραίτητες.

Δ.Π.Χ.Α. 12 Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες οντότητες: Διευκρίνιση του σκοπού του προτύπου.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2017.

Η τροποποίηση διευκρίνισε το πεδίο εφαρμογής του προτύπου, προσδιορίζοντας ότι ορισμένες από τις γνωστοποιήσεις ισχύουν για τις συμμετοχές της οντότητας που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

ΔΛΠ 28 «Επιμέτρηση Συγγενών Επιχειρήσεων ή Κοινοπραξιών στην εύλογη αξία»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η επιλογή που δίνεται οι επενδύσεις σε συγγενείς ή σε κοινοπραξίες που κατέχονται από μια οντότητα που είναι ένας οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή άλλης οντότητας που πληροί τις προϋποθέσεις να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, είναι διαθέσιμη για κάθε μια επένδυση σε συγγενή ή κοινοπραξία ξεχωριστά κατά την αρχική αναγνώριση.

ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά ακίνητα» Μεταφορές Επενδυτικών ακινήτων

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα δύναται να μεταφέρει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν, και μόνο όταν, υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής της χρήσης. Μια αλλαγή της χρήσης προκύπτει εάν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη μιας αλλαγής στη χρήση.

ΕΔΔΠΧΑ 22 Διερμηνεία «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προκαταβολές»

Η Διερμηνεία 22 διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό για τις συναλλαγές που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή την πληρωμή προκαταβολών σε ξένο νόμισμα. Συγκεκριμένα, εφαρμόζεται για τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό περιουσιακό στοιχείο ή μια μη νομισματική υποχρέωση που προκύπτει από την πληρωμή ή την είσπραξη προκαταβολών, πριν η οικονομική οντότητα αναγνωρίσει το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έξοδο ή έσοδο. Σύμφωνα με τη διερμηνεία, η ημερομηνία της συναλλαγής, για τον σκοπό του καθορισμού της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης των μη νομισματικών προπληρωμών του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης από λήψη προκαταβολής. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολικά, η ημερομηνία της συναλλαγής καθορίζεται για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

ΕΔΔΠΧΑ 23 Διερμηνεία «Αβεβαιότητα σχετικά με το χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Η Διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή στον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογική ζημία), τις φορολογικές βάσεις, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ελαφρύνσεις και τους φορολογικούς συντελεστές, όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς ορθότητα των φορολογικών χειρισμών σύμφωνα με το ΔΛΠ 12. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να εξετάζεται εάν οι φορολογικές χειρισμοί πρέπει να εξετάζονται συλλογικά ή εξατομικευμένα και υπό την παραδοχή ότι οι έλεγχοι θα διενεργηθούν από τις φορολογικές Αρχές έχοντας πλήρη γνώση των σχετικών πληροφοριών, η πιθανότητα να γίνει αποδεκτός ο προσδιορισμός του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών, των αχρησιμοποίητων πιστώσεων φόρου και των φορολογικών συντελεστών από τις φορολογικές Αρχές και η επαναξιολόγηση των κρίσεων και εκτιμήσεων εάν αλλάξουν τα γεγονότα και οι περιστάσεις

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2015-2017

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις του Κύκλου 2015-2017, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο τον Δεκεμβρίου του 2017, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΠ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Κοινές Συμφωνίες

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελούσε κοινή επιχείρησή της, θα πρέπει να προχωρήσει σε αποτίμηση των συμφερόντων που είχε προηγουμένως στην επιχείρηση αυτή.

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι μια οντότητα που συμμετέχει αλλά δεν έχει από κοινού τον έλεγχο μιας κοινής επιχείρησης, μπορεί να αποκτήσει από κοινού έλεγχο στην κοινή επιχείρηση, της οποίας η δραστηριότητά αποτελεί επιχείρηση όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3. Σε τέτοιες περιπτώσεις, τα συμφέροντα στην κοινή επιχείρηση που κατείχε προηγουμένως δεν αποτιμώνται εκ νέου.

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος

Το Συμβούλιο τροποποιώντας το ΔΛΠ 12 διευκρίνισε ότι μια οικονομική οντότητα πρέπει να καταχωρίζει όλες τις φορολογικές επιπτώσεις που προκύπτουν από τη διανομή μερισμάτων στα αποτελέσματα, στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το πού η οντότητα καταχώρισε την αρχική συναλλαγή από την οποία προέκυψαν τα διανεμόμενα κέρδη και εν συνεχεία το μέρισμα.

ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν ο δανεισμός που λήφθηκε ειδικά για την απόκτηση περιουσιακού στοιχείου παραμείνει σε εκκρεμότητα και το σχετικό περιουσιακό στοιχείο έχει καταστεί έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του, τότε το υπόλοιπο του δανεισμού αυτού θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα κεφάλαια του γενικού δανεισμού κατά τον υπολογισμό του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα - Χαρακτηριστικά προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση»

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Οκτωβρίου 2017 τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 9 ώστε να δοθεί η δυνατότητα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με χαρακτηριστικά προπληρωμής τα οποία επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος σε μια σύμβαση είτε να εξοφλήσει είτε να εισπράξει αποζημίωση για τον πρόωρο τερματισμό της σύμβασης, να μπορούν να αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες»

Το Συμβούλιο, τον Οκτώβριο του 2017, εξέδωσε τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες». Με αυτή την τροποποίηση, το Συμβούλιο διευκρίνισε ότι η εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 9 ισχύει μόνο για συμμετοχές που παρακολουθούνται λογιστικά με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οντότητες θα πρέπει να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 στα άλλα συμφέροντα σε συγγενείς και κοινοπραξίες, συμπεριλαμβανομένων των μακροπρόθεσμων συμφερόντων στα οποία δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης και τα οποία, στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης σε αυτές τις συγγενείς και κοινοπραξίες.

3. Οι βασικές λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

3.1. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα επενδυτικά ακίνητα αποτιμώνται στο ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσης εντός της οποίας πραγματοποιούνται. Σημαντικές μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται όταν προσανξάνουν την ωφέλιμη ζωή των ακινήτων, την παραγωγική τους δυναμικότητα ή μειώνουν το κόστος λειτουργίας τους. Η αξία κτήσεως και οι σωρευμένες αποσβέσεις ενός επενδυτικού ακινήτου διαγράφονται από τους λογαριασμούς κατά την πώλησή του. Κάθε κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός ακινήτου περιλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης εντός της οποίας πωλήθηκε. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται βάσει της σταθερής μεθόδου βάσει της ωφέλιμης διάρκειας ζωής του ακινήτου, περιλαμβάνονται δε στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.2. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της σε δάνεια και απαιτήσεις και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην οποία θα ενταχθούν κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό.

(β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται σε αυτή την κατηγορία εάν αρχικώς αποκτήθηκε με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία, εκτός εάν

έχουν χαρακτηριστεί ως μέσα αντιστάθμισης. Περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εάν αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, αλλιώς ταξινομούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αποτιμώνται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

(i) Περιουσιακά στοιχεία στο αναπόσβεστο κόστος:

Εφόσον υφίστανται αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης δανείων και απαιτήσεων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, το ποσό της ζημίας απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (μη συμπεριλαμβανομένων πιστωτικών ζημιών που δεν έχουν πραγματοποιηθεί). Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου (το επιτόκιο που είχε υπολογιστεί κατά την αρχική τους αναγνώριση). Το ποσό της απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.3. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν. Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντιλογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις ή απομειώσεις) αν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

3.4. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως, βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου.

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και στην κατάσταση ταμειακών ροών.

3.5. Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Στο φόρο της περιόδου περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος εισοδήματος, καθώς και οι αναβαλλόμενοι φόροι. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων και συντελεστή φόρου, κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η διοίκηση περιοδικά προβαίνει σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της φορολογικής τους βάσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται βάσει φορολογικών συντελεστών που αναμένεται ότι θα ισχύουν στο χρόνο που το περιουσιακό στοιχείο θα αναγνωριστεί ή η υποχρέωση θα διακανονιστεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνεται στο βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εν όλω ή εν μέρει.

3.6. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει κοινές μετοχές. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

3.7. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως κόστος δανεισμού. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

3.8. Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο, εάν η επιμέτρηση στο αποσβέσιμο κόστος έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στην περίπτωση που οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος, αναγνωρίζονται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών. Οι προκύπτοντες τόκοι από τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

3.9. Προμηθευτές

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.10. Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

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

3.11. Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με τις αρχές του δεδουλευμένου (accrual basis).

3.12. Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3.13. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, την υιοθέτηση παραδοχών και την άσκηση κρίσης από πλευράς της διοίκησης στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές που αφορούν σε μελλοντικές και άλλες κύριες πηγές αβεβαιότητας κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

4.1. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιεσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η

σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

4.2. Φόρος εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος, πραγματοποιούνται υποκειμενικές κρίσεις στο βαθμό που η ισχύουσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνείες. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος, τις προβλέψεις και τους αναβαλλόμενους φόρους, στη χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία δεν κάνει χρήση παραγώγων αντιστάθμισης κινδύνων ή άλλων συναφών χρηματοοικονομικών μέσων.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται από καταθέσεις σε τράπεζες, λοιπούς χρεώστες και πιστωτές και υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε ουσιώδεις χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος της αγοράς, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας.

Ειδικότερα:

- Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν διενεργεί μέχρι σήμερα συναλλαγές σε ξένο νόμισμα συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από διακυμάνσεις συναλλαγματικών ισοτιμιών.

- Κίνδυνος αγοράς

Ως κίνδυνος αγοράς ορίζεται ο κίνδυνος στη βάση του οποίου η εύλογη αξία ή οι μελλοντικές ταμιακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσουν διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στις τιμές της αγοράς. Ο εν λόγω κίνδυνος για την Εταιρεία εστιάζεται κυρίως στις διακυμάνσεις των επιτοκίων δανεισμού.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας συνδέονται με επιτόκια τα οποία ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς μπορούν να διακυμανθούν είτε ανοδικά είτε καθοδικά. Τα λειτουργικά έξοδα και οι ταμιακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται από τις διακυμάνσεις των επιτοκίων. Δεδομένης της χρηματοδότησης της Εταιρείας από συνδεδεμένες επιχειρήσεις, ο κίνδυνος αυτός δεν εκτιμάται ως σημαντικός.

- Πιστωτικός κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο περιορίζεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αφορούν στις λοιπές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες χρηματικές απαιτήσεις και στα ταμιακά διαθέσιμα σε τράπεζες.

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει πιστωτικό κίνδυνο από απαιτήσεις μεγαλύτερο από αυτόν που αναλογεί στις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς και στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται.

Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών καθώς και οι συνθήκες της παροχής των πιστώσεων (ύψος παροχών, πιστωτικά όρια κ.α.) παρακολουθείται διαρκώς από τη Διοίκηση.

Στο τέλος του έτους, η Διοίκηση εκτίμησε ότι δεν υφίσταται κανένας ουσιαστικός πιστωτικός κίνδυνος ο οποίος δεν καλύπτεται από πρόβλεψη ή από άλλη εξασφάλιση.

Τέλος, τα ταμιακά ισοδύναμα αφορούν βραχυχρόνιες, υψηλής ευκολίας ρευστοποίησης επενδύσεις, που είναι εύκολα μετατρέψιμες σε μετρητά και είναι τόσο κοντά στη λήξη τους που εμφανίζουν αμελητέο κίνδυνο για αλλαγές στην αποτίμησή τους κατά το χρόνο της ρευστοποίησής τους.

- Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυσκολία μιας επιχείρησης στην εκπλήρωση δεσμεύσεων που συνδέονται με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

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

Ο εν λόγω κίνδυνος εκτιμάται ως ελεγχόμενος από τη Διοίκηση της Εταιρείας.

- Διαχείριση κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας όσον αφορά την διαχείριση του κεφαλαίου είναι η διασφάλιση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει την δραστηριότητα της και της ικανοποιητικής απόδοσης μερισμάτων στους μετόχους της

- Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Οι εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Εταιρείας προσεγγίζουν τις λογιστικές τους αξίες.

6. Επενδυτικά ακίνητα

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπα έναρξης	5.148.093,74	2.247.193,79
Άμεση απόκτηση επενδύσεων σε ακίνητα	0,00	0,00
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	4.372.737,24	2.900.899,95
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	9.520.830,98	5.148.093,74

Στις 19 Ιουνίου 2014 η Εταιρεία ανακηρύχθηκε πλειοδότης, μέσω διεξαγωγής ανοικτού δημοσίου πλειοδοτικού διαγωνισμού που προκηρύχθηκε από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»), για την απόκτηση οικοπέδου συνολικής έκτασης 5.088,66 τετραγωνικών μέτρων που βρίσκεται στην οδό Νερατζιώτισσης του Δήμου Αμαρουσίου Αττικής.

Η διαδικασία απόκτησης του ως άνω ακινήτου ολοκληρώθηκε στις 28 Ιουλίου 2015 με την υπογραφή του σχετικού συμβολαίου πώλησης κατά πλήρη κυριότητα τελούσα υπό αναβλητική αίρεση. Η αναβλητική αίρεση αφορά την πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του πιστωμένου τιμήματος. Η εξόφληση του τιμήματος διενεργείται τμηματικά και η ολοσχερής εξόφληση του επέρχεται, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικεία σύμβαση το 2020.

Επί του ανωτέρω οικοπέδου εξεδόθη η άδεια δόμησης αρ. 47/2015 με την οποία επετράπη η ανέγερση συγκροτήματος γραφείων με δύο υπόγεια και μεσοπάτωμα και η ταυτόριθμη έγκριση δόμησης όπως αυτή αναθεωρήθηκε με την υπ' αριθμ. 57/2016 πράξη της Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικής Οικοδομικών Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων του Υπουργείου Περιβάλλοντος.

Εκκρεμεί ενώπιον του ΣτΕ αίτηση ακυρώσεως της υπ' αριθμ. 3182/2015 αποφάσεως του Αν. Υπουργού ΠΕΚΑ, με την οποία καθορίστηκαν χρήσεις γης και όροι δόμησης στο χώρο εντός του οποίου βρίσκεται το ακίνητο της εταιρείας. Η συζήτηση της υπόθεσης έχει οριστεί για την 17.10.2018 ενώπιον του Ε' τμήματος του ΣτΕ. Πιθανολογείται βάσιμα η απόρριψή της ως απαραδέκτου λόγω εκπροθέσμου ασκήσεώς της.

Το κόστος μελετών και project management, για το ως άνω ανεγερθέν κτίριο ανήλθε στο ποσό των 4.327 χιλ. ευρώ στο έτος 2017 (2.901 χιλ. ευρώ το 2016).

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπα έναρξης	0,00	0,00
Αποκτήσεις χρήσεως	2.100,00	0,00
Αποσβέσεις χρήσεως	0,00	0,00
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	2.100,00	0,00

8. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

	31.12.2017	31.12.2016
Δοσμένες Εγγυήσεις	1.387,01	1.387,01
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	1.387,01	1.387,01

9. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (προκαταβλημένοι και συμψηφιστέοι φόροι)	4,13	3,77
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ)	516.136,86	429.927,24
Προκαταβολές σε ασφαλιστικούς οργανισμούς	2.122,94	2.122,94
Προκαταβολές σε προμηθευτές	686.638,73	0,00
Χρεώστες διάφοροι	0,00	552,94
Λογαριασμοί διαχείρισεως προκαταβολών & πιστώσεων	5.000,00	0,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	5.000,00	371,16
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	1.214.902,66	432.978,05

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

	31.12.2017	31.12.2016
Διαθέσιμα στο ταμείο	3.604,29	36,70
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	167.960,70	391.942,21
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	171.564,99	391.978,91

11. Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο

	31.12.2017	31.12.2016
Μετοχικό Κεφάλαιο (229.600 ονομαστικές μετοχές των 10 €)	2.296.000,00	1.976.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	2.119.000,00	2.119.000,00
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (μετά φόρων)	-14.026,76	-11.527,56
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	4.400.973,24	4.083.472,44

Με την από 30.12.2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά 3.215.000 ευρώ με την έκδοση 128.600 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 10 ευρώ εκάστης και τιμής διάθεσης 25 ευρώ.

Με την από 12.06.2017 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά το ποσό των 320.000 ευρώ, με μετρητά και την έκδοση 32.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας 10,00 ευρώ εκάστης.

Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται πλέον την 31.12.2017 σε 2.296.000,00 ευρώ, διαιρούμενο σε 229.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 10,00 ευρώ εκάστης.

Η διαφορά υπέρ το άρτιο καταχωρείται σε ξεχωριστό λογαριασμό.

Τα έξοδα της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου καταχωρήθηκαν ελεύθερα φόρου αφαιρετικά της διαφοράς υπέρ το άρτιο.

12. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

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

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων της Εταιρείας επανεξετάζεται σε κάθε χρήση, προκειμένου το υπόλοιπο που εμφανίζεται στον ισολογισμό να απεικονίζει τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές.

Για την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο, ο συντελεστής της αναβαλλόμενης φορολογίας υπολογίστηκε με 29%.

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31.12.2017		31.12.2016	
Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	Απαίτηση	Υποχρέωση	Απαίτηση	Υποχρέωση
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	0,00	(6.562,54)	0,00	(3.937,53)
Επενδύσεις σε ακίνητα	0,00	(1.689,54)	0,00	(1.689,54)
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις	0,00	0,00	4.102,34	0,00
Φορολογικές ζημιές	0,00	-	0,00	-
Μερικό σύνολο (πριν από το συμψηφισμό)	0,00	(8.252,09)	4.102,34	(5.627,08)
Συμψηφισμός	-	-	(4.102,34)	4.102,34
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως		(8.252,09)		(1.524,74)

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

	Ασώματες Ακίνητοποιήσεις	Επενδύσεις σε ακίνητα	Δαπάνες έκδοσης μετοχών	Σύνολο
1.1.2016	-2.625,02	-1.689,54	0,00	-4.314,57
Έσοδο / (Εξοδο) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-1.312,51	0,00	0,00	-1.312,51
Έσοδο / (Εξοδο) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (OCI)	0,00	0,00	0,00	0,00
Έσοδο / (Εξοδο) στα ίδια κεφάλαια	0,00	0,00	4.102,34	4.102,34
31.12.2016	-3.937,53	-1.689,54	4.102,34	-1.524,74
1.1.2017	-3.937,53	-1.689,54	4.102,34	-1.524,74
Έσοδο / (Εξοδο) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-2.625,01	0,00	-5.123,14	-7.748,15
Έσοδο / (Εξοδο) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (OCI)	0,00	0,00	0,00	0,00
Έσοδο / (Εξοδο) στα ίδια κεφάλαια	0,00	0,00	1.020,80	1.020,80
31.12.2017	-6.562,54	-1.689,54	0,00	-8.252,09

Η ανάκτηση του αναβαλλόμενου φόρου αναμένεται ως εξής:

Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	31.12.2017	31.12.2016
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	0,00	0,00
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	0,00	4.102,34
	0,00	4.102,34
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	-8.252,09	-5.627,08
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	0,00	0,00
	-8.252,09	-5.627,08
Αναβαλλόμενες υποχρεώσεις (μετά από συμψηφισμό)	-8.252,09	-1.524,74

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	5.450.000,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	472.500,00	742.500,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων (α)	5.922.500,00	742.500,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0,00	0,00
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	270.000,00	270.000,00
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων (β)	270.000,00	270.000,00
Γενικό Σύνολο (α)+(β)	6.192.500,00	1.012.500,00

Το ανωτέρω ποσό αφορά:

13.1. το οφειλόμενο τίμημα την 31.12.2017 για την απόκτηση του ακινήτου της Εταιρείας από το Ταμείο Αξιοποίησης Περιουσίας του Δημοσίου («ΤΑΙΠΕΔ»).

Βάσει του συμβολαίου αγοράς, το συνολικό εναπομείναν τίμημα - μετά την αφαίρεση της προκαταβολής, ποσού ευρώ 1.350.000 - διακανονίζεται εντός προθεσμίας 5 ετών, σε 20 ισόποσες τριμηνιαίες έντοκες δόσεις, με ετήσιο επιτόκιο 6%, με την τελευταία δόση να είναι καταβλητέα το 2020.

Για το λόγο αυτό η πώληση και μεταβίβαση του ανωτέρου ακινήτου τελούσε την 31^η Δεκεμβρίου 2017 υπό την αναβλητική αίρεση της πλήρους και ολοσχερούς εξόφλησης του πιστωμένου τιμήματος.

Βλ. σχετικά και Σημείωση 25: «Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού»

Η υποχρέωση για την εξόφληση του τιμήματος απόκτησης του ακινήτου έχει ως εξής:

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	31.12.2017	31.12.2016
Έως 1 έτος	270.000,00	270.000,00
Μεταξύ 2 και 5 ετών	472.500,00	742.500,00
Πάνω από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολα	742.500,00	1.012.500,00

13.2. Έντοκη υποχρέωση προς συνδεδεμένη εταιρεία (μέτοχο), ως εξής:

Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	31.12.2017	31.12.2016
Έως 1 έτος	0,00	0,00
Μεταξύ 2 και 5 ετών	5.450.000,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	0,00	0,00
Σύνολα	5.450.000,00	0,00

14. Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις

	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	101.746,20	731.019,76
Επιταγές πληρωτέες	339.152,22	168.551,45
Δουλεωμένα έξοδα	9.464,63	12.102,58
Παρακράτηση καλής εκτέλεσης	0,00	800,00
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	10.200,00	33.037,72
Πιστωτές Διάφοροι	0,00	1.165,59
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	74.321,44	0,00
Έσοδα επομένων χρήσεων	0,00	0,00
Σύνολο	534.884,49	946.677,10

15. Προβλέψεις

	31.12.2017	31.12.2016
Μακροπρόθεσμες προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα	5.000,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα	0,00	14.146,00
Σύνολο	5.000,00	14.146,00

16. Λοιπά έσοδα

	31.12.2017	31.12.2016
Εισπραχθείσες Αποζημιώσεις	0,00	240.000,00
Λοιπά έσοδα	0,02	1.950,00
Σύνολο	0,02	241.950,00

Η εταιρεία το 2016 εισέπραξε αποζημίωση ποσού 240.000,00 ευρώ λόγω πρόωρης λύσης μίσθωσης επί του ανωτέρω ακινήτου της.

17. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	31.12.2017	31.12.2016
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	56.951,48	150.734,94
Παροχές Τρίτων	2.410,14	3.140,28
Φόροι - Τέλη	2.820,99	1.113,05
Διάφορα έξοδα	14.242,07	52.763,97
Αποσβέσεις παγίων	-	-
Προβλέψεις εκμετάλλευσης	0,00	0,00
Σύνολο	76.424,68	207.752,24

18. Άλλα έξοδα

	31.12.2017	31.12.2016
Φορολογικά Πρόστιμα και προσαυξήσεις	1.843,70	835,26
Σύνολο	1.843,70	835,26

19. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	31.12.2017	31.12.2016
Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	-27,64	-25,11
Χρεωστικοί τόκοι & διάφορα τραπεζικά έξοδα	55.952,74	66.780,77
Σύνολο	55.925,10	66.755,66

20. Φόροι

	31.12.2017	31.12.2016
Τρέχων Φόρος	0,00	0,00
Αναβαλλόμενη Φορολογία	-7.748,15	-1.312,51
Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου προηγούμενων χρήσεων (πρόβλεψη)	-5.000,00	0,00
Σύνολο	-12.748,15	-1.312,51

21. Αποτελέσματα ανά μετοχή

	31.12.2017	31.12.2016
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου, μετά από φόρους	-146.941,61	-34.705,67
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών στη χρήση	215.309,59	215.309,59
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή, βασικά (σε Ευρώ)	-0,6825	-0,1612

22. Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών

22.1. Οι συναλλαγές και υπόλοιπα για τη χρήση 2017 αφορούν τη μητρική της Εταιρείας και επιχειρήσεις με τις οποίες συνδέεται η Εταιρεία λόγω συμμετοχής συνδεδεμένων προσώπων στο κεφάλαιο ή στη διοίκηση αυτών.

Οι συναλλαγές και υπόλοιπα για τη χρήση 2016 αφορούν την πρώην μητρική της Εταιρείας.

Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	31.12.2017	31.12.2016
Προκαταβολές σε προμηθευτές	220.039,23	0,00
Υπόλοιπο απαιτήσεων στη λήξη της χρήσεως	220.039,23	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.450.000,00	0,00
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές και επιταγές πληρωτέες	74.400,00	0,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	74.321,44	97.881,90
Υπόλοιπο υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσεως	5.598.721,44	97.881,90

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	31.12.2017	31.12.2016
Αγορά υπηρεσιών	60.000,00	167.797,83
Έξοδα από μισθώσεις	1.793,27	0,00
Τόκοι έξοδα	74.321,44	0,00
Σύνολα	136.114,71	167.797,83

22.2 Συναλλαγές και υπόλοιπα με μέλη της Διοίκησης και Βασικά διευθυντικά στελέχη

Συναλλαγές με της Διοίκησης	31.12.2017	31.12.2016
Λοιπές δαπάνες	9.103,80	0,00
Σύνολα	9.103,80	0,00

Υπόλοιπα με μέλη της Διοίκησης	31.12.2017	31.12.2016
Λογαριασμοί διαχείρισεως προκαταβολών & πιστώσεων	5.000,00	0,00
Υπόλοιπο απαιτήσεων στη λήξη της χρήσεως	5.000,00	0,00

23. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

23.1. Ληφθείσες εγγυήσεις

Οι ληφθείσες εγγυήσεις αφορούν σε εγγυητική επιστολή που έχει παραχωρήσει κατασκευαστική εταιρεία, σε εγγύηση καλή εκτέλεσης σύμβασης, αξίας 198.340 ευρώ την 31.12.2017 (και την 31.12.2016).

23.2. Επίδικες απαιτήσεις

Δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας.

Οι αναφερόμενες υποθέσεις στην παράγραφο 6 δεν αναμένεται να έχουν επιπτώσεις στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας.

24. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014, πρώτη εταιρική χρήση, η οποία και παραμένει φορολογικά ανέλεγκτη από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές, η εκτίμησή μας είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις 2015 και 2016, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλεπόταν από τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν 2238/1994 (χρήσεις 2012 και 2013) και από τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2016) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης.

Για τη χρήση 2017 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2017. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

25. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Την 16.05.2018 η Εταιρεία προχώρησε στην ολοσχερή εξόφληση του υπολοίπου εκ του πιστωθέντος (δυνάμει του με αριθμό 6812/28.07.2015 συμβολαίου της Συμβολαιογράφου Αθηνών Ευφροσύνης Γερασίμου Σιμοπούλου) τιμήματος, ήτοι συνολικά (μετά των συμβατικών τόκων) του ποσού των 609.297,53 ευρώ. Με την υπ' αριθμ. 9491/21.05.2018 Πράξη Εξόφλησης Υπολοίπου Τιμήματος Αγοραπωλησίας Ακινήτου – Πλήρωσης Αναβλητικής Αίρεσης και Μεταβίβασης Κυριότητας της αυτής Συμβολαιογράφου αναγνωρίστηκε η πλήρωση της αναβλητικής αιρέσεως υπό την οποία τελούσε η μεταβίβαση του οικοπέδου της στο Μαρούσι Αττικής και η Εταιρεία κατέστη έτσι πλήρης κυρία, νομέα και κάτοχός του.

Δεν συνέβησαν άλλα σημαντικά γεγονότα, που να επηρεάζουν τα κονδύλια του Ισολογισμού, την τρέχουσα χρηματοοικονομική θέση και την συνέχιση της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε.» στις **18.07.2018** και υπογράφονται εκ μέρους του από τους:

**Ο Πρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου
και
Διευθύνων Σύμβουλος**

**Το Μέλος του Διοικητικού
Συμβουλίου**

Η Οικονομική Διευθύντρια

**Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου**

**Χαράλαμπος
Κουτάς**

A.A.T. Φ109543

**Λαυρέντιος – Ελευθέριος
Αλβέρτης**

A.A.T. AM 129040

**Ελένη
Κατσαδούρη**

A.A.T. Φ 089223

**Κωνσταντίνος
Μπάκουλας**

A.A.T. Σ015148

Αρ. Αδείας 98568

A' Τάξεως