

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις

της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018

(περίοδος: 1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2018)

5^η Εταιρική Χρήση

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

*Αρ. Γ.Ε.Μ.Η. 130817201000
Νερατζιωτίσσης 115, Τ.Κ. 15124, Μαρούσι Αττικής*

Πίνακας περιεχομένων

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	9
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	25
5. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	25
6. Επενδυτικά ακίνητα	27
7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία	28
8. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	28
9. Απαιτήσεις από πελάτες	28
10. Λοιπές απαιτήσεις και προκαταβολές	28
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	28
12. Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	28
13. Λοιπές προβλέψεις	29
14. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	29
15. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	30
16. Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	30
17. Έσοδα	31
18. Έξοδα	31
19. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	31
20. Φόροι εισοδήματος	31
21. Αποτελέσματα ανά μετοχή	31
22. Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών	32
23. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις	32
24. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	33
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 2019

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να υποβάλουμε την Έκθεση Διαχείρισης για την περίοδο 1.1 – 31.12.2018 καθώς και τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2018, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι οποίες αποτελούνται από τον Ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, 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 και 0,66 (5.088,66), που βρίσκεται στην πολεοδομική ενότητα Αγ. Θωμά-Αμαρουσίου, περιοχή Νερατζιώτισσα του Δήμου Αμαρουσίου του Νομού Αττικής, (Ο.Τ. Γ1059) και συγκεκριμένα στις οδούς Νερατζιωτίσσης 115, Α. Παπανδρέου 33 & Μυκηνών, 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 Πτέρυγων (Πτέρυγα 1 & Πτέρυγα 2) με δώμα, με ενιαίο δεύτερο (Β) υπόγειο (επιφανείας 2.618,98 τ.μ.) και ενιαίο πρώτο (Α) υπόγειο (επιφανείας 2.618,98 τ.μ.), αποτελούμενης της Πτέρυγας 1 από μεσοπάτωμα πρώτου (Α) υπογείου, ισόγειο, πρώτο (Α) όροφο, δεύτερο (Β) όροφο και τρίτο (Γ') όροφο και αποτελούμενης της Πτέρυγας 2 (επιφανείας 777,46 τ.μ.), από ισόγειο και πρώτο (Α) όροφο συνολικής επιφάνειας 4.818,60 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 ασφαλούς, 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

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 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.

Τέλος, εντός της χρήσεως 2018, τον Μάιο (Κτίριο Α) και τον Δεκέμβριο (Κτίριο Β), η κατασκευή των κτιρίων γραφείων ολοκληρώθηκε και η Εταιρεία ξεκίνησε τη δραστηριότητά της.

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, απόβρατα 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 ΚΕΝΑΚ.

3.3. Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών

Η Εταιρεία δεν παρέχει άλλες υπηρεσίες, πλην της μίσθωσης του κτιρίου γραφείων.

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 απασχολεί προσωπικό.

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης		31.12.2018		31.12.2017	
Αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφορούν ενεργητικό	Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.073.366,98	7,25%	1.386.467,65	12,71%
	Σύνολο ενεργητικού	14.802.687,65		10.910.785,64	
Αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε πάγιο ενεργητικό	Πάγιο ενεργητικό	13.729.320,67	92,75%	9.524.317,99	87,29%
	Σύνολο ενεργητικού	14.802.687,65		10.910.785,64	
Οικονομική αυτόρκεια	Ίδια κεφάλαια	4.068.852,38	37,91%	4.170.149,06	61,87%
	Σύνολο υποχρεώσεων	10.733.835,27		6.740.636,58	
Δανειακή εξάρτηση	Σύνολο υποχρεώσεων	10.733.835,27	72,51%	6.740.636,58	61,78%
	Σύνολο παθητικού	14.802.687,65		10.910.785,64	
Δανειακή εξάρτηση	Ίδια κεφάλαια	4.068.852,38	27,49%	4.170.149,06	38,22%
	Σύνολο παθητικού	14.802.687,65		10.910.785,64	
Βαθμός χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.	Ίδια κεφάλαια	4.068.852,38	29,64%	4.170.149,06	43,78%
	Πάγιο ενεργητικό	13.729.320,67		9.524.317,99	
Δυνατότητα κάλυψης βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού	Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.073.366,98	10,07%	1.386.467,65	172,26%
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.659.021,06		804.884,49	
Τμήμα του Κυκλοφορούντος ενεργητικού το οποίο χρηματοδοτείται από το πλεόνασμα των διαρκών κεφαλαίων (Ιδίων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων).	Κεφάλαιο κινήσεως	-9.585.654,08	-893,05%	581.583,16	41,95%
	Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.073.366,98		1.386.467,65	

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας		2018		2017	
Απόδοση της εταιρείας προ φόρων, τόκων και επενδυτικών αποτελεσμάτων (EBIT)	Κέρδη προ φόρων, τόκων και επενδυτικών αποτελεσμάτων (EBIT)	81.651,85	19,14%	-78.268,36	-
	Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	426.613,61		0,02	
Απόδοση της εταιρείας προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	Κέρδη προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	81.651,85	19,14%	-78.268,36	-
	Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	426.613,61		0,02	
Συνολική απόδοση της εταιρείας σε σύγκριση με τα συνολικά της έσοδα	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-100.509,16	-23,56%	-134.193,46	-
	Σύνολο εσόδων	426.613,61		0,02	
Αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας	Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-100.509,16	-2,47%	-134.193,46	-3,22%
	Ίδια κεφάλαια	4.068.852,38		4.170.149,06	

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.

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 2018.

Μαρούσι Αττικής, 25 Ιουνίου 2019

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Ακριβές αντίγραφο από το Βιβλίο Συνεδριάσεων Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Χαράλαμπος Κουτάς

Α.Δ.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 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες 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 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να 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 χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις 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 2018.

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, 26 Ιουνίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Κωνσταντίνος Μ. Λώλος

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11 257 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής θέσης

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε.			
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2018			
<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>			
	Σημείωση	31.12.2018	31.12.2017
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδυτικά ακίνητα	6	13.634.613,34	9.520.830,98
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	82.152,03	2.100,00
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	8	12.555,30	1.387,01
		13.729.320,67	9.524.317,99
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες	9	166.908,20	0,00
Προκαταβολές και λοιπές απαιτήσεις	10	473.464,42	1.214.902,66
Ταμιακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	432.994,36	171.564,99
		1.073.366,98	1.386.467,65
Σύνολο Ενεργητικού		14.802.687,65	10.910.785,64
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	12	2.296.000,00	2.296.000,00
Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο	12	2.104.973,24	2.104.973,24
Αποτελέσματα εις νέον		-332.120,86	-230.824,18
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.068.852,38	4.170.149,06
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις και προβλέψεις			
Λοιπές προβλέψεις	13	5.000,00	5.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	9.039,61	8.252,09
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	15	60.774,60	5.922.500,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων και προβλέψεων		74.814,21	5.935.752,09
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	16	10.659.021,06	534.884,49
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	15	0,00	270.000,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		10.659.021,06	804.884,49
Σύνολο Υποχρεώσεων και προβλέψεων		10.733.835,27	6.740.636,58
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		14.802.687,65	10.910.785,64

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2018			
(Ποσά σε Ευρώ)	Σημείωση	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
Κύκλος Εργασιών	17	435.825,53	0,00
Κόστος Πωλήσεων	18	-288.210,90	0,00
Μικτό Κέρδος		147.614,63	0,00
Λοιπά έσοδα	17	426.613,61	0,02
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	18	-58.296,96	-76.424,68
Λοιπά έξοδα	18	-434.279,43	-1.843,70
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		81.651,85	-78.268,36
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	19	-182.161,01	-55.925,10
(Ζημίες) προ φόρων		-100.509,16	-134.193,46
Μείον: φόροι	20	-787,52	-12.748,15
(Ζημίες) μετά από φόρους		-101.296,68	-146.941,61
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά από φόρους		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-101.296,68	-146.941,61
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)		81.651,85	-78.268,36
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους, ανά μετοχή - βασικά σε ευρώ	21	-0,4412	-0,6400

Κατάσταση Μεταβολών των Ιδίων Κεφαλαίων

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2018				
<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Αποτελέσμα τα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
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
Έξοδα αυξήσεως 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
Υπόλοιπα 01.01.2018	2.296.000,00	2.104.973,24	-230.824,18	4.170.149,06
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2018				
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα, μετά από φόρους			-101.296,68	-101.296,68
Υπόλοιπα 31.12.2018	2.296.000,00	2.104.973,24	-332.120,86	4.068.852,38

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

ΝΕΡΑΤΖΙΩΤΙΣΣΑ Α.Ε. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2018		
<i>(Ποσά σε ευρώ)</i>		
	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>		
Αποτελέσματα προ φόρων	-100.509,16	-134.193,46
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις	288.210,90	0,00
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	-38,49	-27,64
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	182.199,50	55.952,74
Πλέον / (μείον) προσαρμογές για μεταβολές λ/σμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-120.012,03	-95.285,88
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	115.774,93	-24.600,72
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-21.323,21	-58.793,28
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	344.302,44	-256.948,24
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων	-4.834.281,98	-5.715.827,32
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσωμάτων και άυλων παγίων	1.370,42	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	38,49	27,64
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-4.832.873,07	-5.715.799,68
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	302.334,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	4.750.000,00	5.450.000,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	4.750.000,00	5.752.334,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	261.429,37	-220.413,92
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	171.564,99	391.978,91
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	432.994,36	171.564,99

Οι ακόλουθες σημειώσεις (σελ. 15 έως 33) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018.

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 η 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 ο Δήμος Αμαρουσίου Αττικής, επί της οδού Νερατζιωτίσσης, αρ. 115.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 25^η Ιουνίου 2019 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 31.12.2018.

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 1η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα.

Η Εταιρεία εφάρμοσε για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες» και το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» με τη μέθοδο της σωρευτικής επίδρασης (δηλαδή την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση), με την επίδραση της εφαρμογής αυτών των Προτύπων να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής, δηλαδή την 1^η Ιανουαρίου 2018. Αντίστοιχα, οι πληροφορίες που αφορούν στη χρήση 2017 δεν έχουν επαναδιατυπωθεί, δηλαδή αποτυπώνονται σύμφωνα με τα προηγούμενα πρότυπα (ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 39, σχετικές διερμηνείες).

Όπου δεν αναφέρεται διαφορετικά, οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που ισχύουν για πρώτη φορά στη χρήση 2018, δεν έχουν καμία επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν υιοθέτησε πρόωρα πρότυπα, ερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί από Σ.Δ.Λ.Π. και υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, αλλά δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στη χρήση 2018.

2.2.1. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2018:

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει καθοδήγηση σχετικά με την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμισης των χρηματοοικονομικών μέσων. Το πρότυπο αντικαθιστά 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 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Νοεμβρίου 2016.

Η υιοθέτηση του προτύπου στην παρούσα χρήση δεν είχε καμία επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» και Διευκρινίσεις στο 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 Ιανουαρίου 2018. Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31. Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15 με σκοπό να παρασχεθούν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών.

Η υιοθέτηση του προτύπου στην παρούσα χρήση δεν είχε καμία επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

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

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Σεπτεμβρίου 2016 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 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 3η Νοεμβρίου 2017.

ΕΔΔΠΧΑ 22 Διερμηνεία «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προκαταβολές»

Η Διερμηνεία 22 εκδόθηκε από το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 και 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.

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 28η Μαρτίου 2018.

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.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 14η Μαρτίου 2018.

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 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. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 26η Φεβρουαρίου 2018.

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 Ιανουαρίου 2018 υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 7η Φεβρουαρίου 2018.

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 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. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Ως κατεχόμενα για πώληση, ως κατεχόμενα για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες».

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η επιλογή που δίνεται οι επενδύσεις σε συγγενή 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.

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17.

Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις.

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

Το 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.

Την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία δεν έχει δεσμεύσεις σε μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις. Ωστόσο, η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης τυχών περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων για μελλοντικές πληρωμές, που ενδέχεται να αναγνωριστούν λόγω δεσμεύσεων και του τρόπου που αυτές οι δεσμεύσεις θα επηρεάσουν τόσο τα αποτελέσματα, όσο και την ταξινόμηση των ταμειακών ροών.

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.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 22 Μαρτίου 2018. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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

Η Διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή στον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογική ζημία), τις φορολογικές βάσεις, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ελαφρύνσεις και τους φορολογικούς συντελεστές, όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς την ορθότητα των φορολογικών χειρισμών σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να εξετάζεται:

- εάν οι φορολογικοί 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.

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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 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 νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021.

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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά:

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 παραμένει σε εκκρεμότητα και το σχετικό περιουσιακό στοιχείο έχει καταστεί έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή πώληση του, τότε το υπόλοιπο του δανεισμού αυτού θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα κεφάλαια του γενικού δανεισμού κατά τον υπολογισμό του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης.

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

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους» – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών.

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων την 7η Φεβρουαρίου 2018 εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 με την οποία διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, απαιτείται επανυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης των καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 19 προβλέπει ότι θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν οι αναθεωρημένες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν και κατά τον επανυπολογισμό της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος υπηρεσίας και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα. Επίσης, με την τροποποίηση του ΔΛΠ 19 αποφασφινίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου).

Τροποποιήσεις των παραπομπών στο εννοιολογικό πλαίσιο των ΔΠΧΑ (που εκδόθηκαν στις 29 Μαρτίου 2018)

Την 29η Μαρτίου 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο το οποίο επανακαθορίζει το σκοπό της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικονομικών καταστάσεων, τους ορισμούς του περιουσιακού στοιχείου, της υποχρέωσης, της καθαρής θέσης, καθώς και των εσόδων και των εξόδων, τα κριτήρια αναγνώρισης και τις οδηγίες σχετικά με τον χρόνο της διαγραφής περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις, τις βάσεις αποτίμησης και οδηγίες σχετικά με τον τρόπο που πρέπει να χρησιμοποιούνται και έννοιες και καθοδήγηση σχετικά με την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις.

Ο σκοπός της αναθεώρησης του εννοιολογικού πλαισίου είναι η υποβοήθηση όσον προετοιμάζουν οικονομικές καταστάσεις να αναπτύσσουν συνεπείς λογιστικές πολιτικές για συναλλαγές και άλλα γεγονότα που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των υπαρχόντων προτύπων ή όταν ένα πρότυπο δίνει δυνατότητα επιλογής μεταξύ λογιστικών πολιτικών. Επιπλέον, σκοπός της αναθεώρησης είναι να βοηθήσει όλα τα εμπλεκόμενα μέρη να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα.

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, «Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου», το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται από τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (τροποποιήσεις) «Ορισμός του σημαντικού»

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του σημαντικού και τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να εφαρμοσθεί, συμπεριλαμβάνοντας στον ορισμό καθοδήγηση που μέχρι στιγμής έχει αναφερθεί σε άλλα ΔΠΧΑ.

Ο ορισμός του σημαντικού, που αποτελεί μία σημαντική λογιστική έννοια στα ΔΠΧΑ, βοηθά τις εταιρείες να αποφασίσουν κατά πόσο οι πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνονται στις οικονομικές τους καταστάσεις. Ο επικαιροποιημένος ορισμός τροποποιεί το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Η τροποποίηση διασφαλίζει ότι ο ορισμός του σημαντικού είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση ισχύει από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση αφορά τη βελτίωση του ορισμού της επιχείρησης με σκοπό να βοηθήσει τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσον μια εξαγορά που πραγματοποιούν αφορά επιχείρηση ή ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Ο τροποποιημένος ορισμός της επιχείρησης επικεντρώνεται στο παραγόμενο προϊόν μιας επιχείρησης, που είναι η παροχή αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες, ενώ ο προηγούμενος ορισμός εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους απευθείας στους επενδυτές ή άλλους ιδιοκτήτες, μέλη ή συμμετέχοντες. Οι εταιρείες υποχρεούνται να εφαρμόζουν τον τροποποιημένο ορισμό της επιχείρησης σε εξαγορές που θα πραγματοποιηθούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2020.

3. Οι βασικές λογιστικές αρχές

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την προετοιμασία και παρουσίαση των ετησίων οικονομικών καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 και περιγράφονται κατωτέρω, έχουν εφαρμοσθεί σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 15, οι οποίες εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά την 1.1.2019

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 προσαυξάνουν 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. 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 αντανακλά 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 αντिलογίζεται 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.

3.3. Χρηματοοικονομικά μέσα

Το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση» για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2018, συνοψίζοντας τις τρεις όψεις της λογιστικής παρακολούθησης των χρηματοοικονομικών μέσων: την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμιση.

Α. Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων:

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της στις παρακάτω κατηγορίες:

(α) Στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που στη συνέχεια επιμετρώνται σε εύλογη αξία (είτε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, είτε στα αποτελέσματα χρήσης) και

(β) Στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών όρων των ταμειακών ροών.

Η Εταιρεία επιμετρά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αρχικά στην εύλογη αξία τους, προσθέτοντας κόστη συναλλαγής, στη περίπτωση που ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν επιμετράται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης. Τα κόστη συναλλαγής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων χρήσης καταχωρίζονται στα έξοδα.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αρχικά επιμετρούνται στην τιμή συναλλαγής.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με ενσωματωμένα παράγωγα εξετάζονται στο σύνολό τους όταν διερευνάται εάν οι ταμειακές τους ροές είναι μόνο καταβολή κεφαλαίου και τόκων.

Τα χρεόγραφα επιμετρούνται στη συνέχεια στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης. Η ταξινόμηση βασίζεται σε δύο κριτήρια: α) το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης των χρηματοοικονομικών στοιχείων και β) τις συμβατικές ταμειακές ροές του μέσου, εάν αντιπροσωπεύουν «μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» (SPPI κριτήριο) επί του ανεξόφλητου υπολοίπου.

Η νέα ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρεογράφων της Εταιρείας γίνεται ως εξής:

I. Χρεόγραφα στο αποσβέσιμο κόστος, για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που πληρούν το SPPI κριτήριο και που αποκτώνται στα πλαίσια ενός επιχειρηματικού μοντέλου που έχει σκοπό τη διατήρηση τους και την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών.

Τα έσοδα των τόκων αυτών των στοιχείων περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Οποιοδήποτε κέρδος ή ζημία που προκύπτει από τη διαγραφή αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

II. Χρεόγραφα στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που πληρούν το SPPI κριτήριο και που κατέχονται στα πλαίσια ενός επιχειρηματικού μοντέλου είσπραξης ταμειακών ροών και πώλησή τους.

Οι μεταβολές στη λογιστική αξία τους αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος, εκτός από την αναγνώριση κερδών ή ζημιών απομείωσης, εσόδων από τόκους και κερδών ή ζημιών από συναλλαγματικές διαφορές, τα οποία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Τα έσοδα τόκων από αυτά τα στοιχεία περιλαμβάνονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

III. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης, τα οποία περιλαμβάνουν παράγωγα αλλά και συμμετοχικούς τίτλους, τους οποίους η Εταιρεία δεν έχει αμετάκλητα επιλέξει να ταξινομεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος κατά την αρχική αναγνώριση τους ή μεταβίβαση. Αυτή η κατηγορία περιλαμβάνει επίσης χρεόγραφα των οποίων οι ταμειακές ροές δεν πληρούν το SPPI κριτήριο ή η Εταιρεία δεν τα κατέχει στα πλαίσια ενός επιχειρηματικού μοντέλου με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών, ή την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και την πώλησή τους.

Το κέρδος ή ζημία από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται και επιμετρώνται μεταγενέστερα, ως εξής:

IV. Συμμετοχικοί τίτλοι στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης συνολικού εισοδήματος, χωρίς μεταφορά των κερδών ή ζημιών στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης κατά την από-αναγνώρισή τους, τους οποίους ή η Εταιρεία έχει την πρόθεση να κρατήσει στο προβλεπόμενο μέλλον και έχει αμετάκλητα αποφασίσει να τους ταξινομήι κατά τον τρόπο αυτό στην αρχική αναγνώριση τους ή στη μεταβίβαση στο ΔΧΠΑ9.

V. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που χαρακτηρίζονται στην κατηγορία της εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων χρήσης κατά την αρχική τους αναγνώριση και τα οποία θα μπορούσαν διαφορετικά να επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης συνολικού εισοδήματος. Μία τέτοια ταξινόμηση μπορεί να γίνει μόνο εάν απαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια «λογιστική αναντιστοιχία» που διαφορετικά θα προέκυπτε.

B. Απομείωση

Η Εταιρεία αναγνωρίζει προβλέψεις απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός αυτών που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων χρήσης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και όλων των ταμειακών ροών που η Εταιρεία αναμένει να λάβει. Η διαφορά προεξοφλείται χρησιμοποιώντας μια εκτίμηση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Για τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία και τις εμπορικές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου και υπολογίζει τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των στοιχείων αυτών.

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίζονται με βάση τις ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών είναι ένα μέρος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλη τη διάρκεια ζωής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, που προκύπτει από τη πιθανότητα αθέτησης πληρωμής ενός στοιχείου εντός των επόμενων 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς. Σε περίπτωση που υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, η πρόβλεψη απομείωσης θα βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές όλης της διάρκειας ζωής του στοιχείου.

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 αντανakλά 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. 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.

3.9. Έσοδα από συμβόλαια με πελάτες

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά το ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής», το ΔΛΠ 18 «Έσοδα» και όλες τις σχετικές διερμηνείες για έσοδα από συμβάσεις με πελάτες, εκτός αν αυτές οι συμβάσεις εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων.

Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες, εκτός αν αυτές οι συμβάσεις εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων.

Σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται στο ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη. Επίσης, το πρότυπο ορίζει τη λογιστική παρακολούθηση των επιπρόσθετων εξόδων για την ανάληψη μιας σύμβασης και των άμεσων εξόδων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της σύμβασης αυτής.

Παρόλο που το ΔΠΧΑ 15 δεν εισάγει ουσιώδεις διαφορές από τις τρέχουσες λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας, η αντίστοιχη λογιστική πολιτική διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων).

Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη

από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρούνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκροών, είτε μεθόδους εισροών.

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη.

Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις του προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα του της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν ο η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

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

3.10. Αναγνώριση εξόδων

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

3.11. 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.

3.12. 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. Ωφέλιμη ζωή ενσωμάτων παγίων

Η διοίκηση της εταιρείας προσδιορίζει την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή και τις σχετικές αποσβέσεις του κτιρίου γραφείων που εκμεταλλεύεται. Η διοίκηση θα αυξήσει τις αποσβέσεις όταν οι ωφέλιμες ζωές καταστούν μικρότερες και θα προβεί σε επανεκτιμήσεις της αξίας των παγίων που απαξιώνονται τεχνολογικά.

4.2. 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 οποιοδήποτε 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.

4.3. 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

	Οικόπεδα	Κτίρια & Εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Επενδυτικά ακίνητα υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσεως στην έναρξη της χρήσης	0,00	0,00	0,00	9.520.830,98	9.520.830,98
Προσθήκες τρέχουσας χρήσεως	0,00	13.885,56	179.966,46	4.200.336,93	4.394.188,95
Μεταφορά σε ολοκληρωμένα πάγια	1.805.826,00	10.866.606,07	1.048.735,84	-13.721.167,91	0,00
Πωλήσεις τρέχουσας χρήσεως			-1.430,00		-1.430,00
Σύνολο αξίας κτήσεως στη λήξη της χρήσεως	1.805.826,00	10.880.491,63	1.227.272,30	0,00	13.913.589,93
Αποσβέσεις τρέχουσας χρήσεως		208.820,27	70.215,90		279.036,17
Πωλήσεις τρέχουσας χρήσεως			-59,58		-59,58
Σύνολο αποσβέσεων στη λήξη της χρήσεως	0,00	208.820,27	70.156,32	-	278.976,59
Αναπόσβεστη αξία στη λήξη της χρήσεως	1.805.826,00	10.671.671,36	1.157.115,98	0,00	13.634.613,34

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 αναφερόταν στην πλήρη και ολοσχερή εξόφληση του πιστωμένου τιμήματος, η οποία θα επερχόταν - σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικεία σύμβαση - το 2020.

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.

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 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.

Τέλος, εντός της χρήσεως 2018, τον Μάιο (Κτίριο Α) και τον Δεκέμβριο (Κτίριο Β), η κατασκευή των κτιρίων γραφείων ολοκληρώθηκε και η Εταιρεία ξεκίνησε τη δραστηριότητά της.

Η μεταβολή των επενδυτικών ακινήτων, μέχρι την ολοκλήρωσή τους, είχε ως ακολούθως:

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπα έναρξης	9.520.830,98	5.148.093,74
Κόστος εργασιών σε υφιστάμενα ακίνητα	3.069.907,93	4.252.415,80
Τόκοι δανείων κατασκευαστικής περιόδου	127.693,16	74.321,44
Άμεση απόκτηση εξοπλισμού	1.002.735,84	46.000,00
Μεταφορά σε ολοκληρωμένα πάγια	-13.721.167,91	0,00
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	0,00	9.520.830,98

7. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπα έναρξης	2.100,00	0,00
Αποκτήσεις χρήσεως	89.226,76	2.100,00
Αποσβέσεις χρήσεως	-9.174,73	0,00
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	82.152,03	2.100,00

8. Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

	31.12.2018	31.12.2017
Δοσμένες Εγγυήσεις	12.555,30	1.387,01
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	12.555,30	1.387,01

9. Απαιτήσεις από πελάτες

	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από πελάτες	166.908,20	0,00
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	166.908,20	0,00

10. Λοιπές απαιτήσεις και προκαταβολές

	31.12.2018	31.12.2017
Προκαταβλημένοι / συμψηφιστέοι φόροι	5,80	4,13
Απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος	8.457,36	0,00
Λοιπές απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο (ΦΠΑ)	427.642,76	516.136,86
Προκαταβολές σε ασφαλιστικούς οργανισμούς	2.122,94	2.122,94
Προκαταβολές σε προμηθευτές	3.264,95	686.638,73
Λογαριασμοί διαχείρισεως προκαταβολών & πιστώσεων	21.561,93	5.000,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	10.408,68	5.000,00
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	473.464,42	1.214.902,66

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

	31.12.2018	31.12.2017
Διαθέσιμα στο ταμείο	2.195,94	3.604,29
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	430.798,42	167.960,70
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	432.994,36	171.564,99

12. Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο

	31.12.2018	31.12.2017
Μετοχικό Κεφάλαιο (229.600 ονομαστικές μετοχές των 10 €)	2.296.000,00	2.296.000,00
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	2.119.000,00	2.119.000,00
Έξοδα αύξησεως μετοχικού κεφαλαίου (μετά φόρων)	-14.026,76	-14.026,76
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσεως	4.400.973,24	4.400.973,24

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.

13. Λοιπές προβλέψεις

	31.12.2018	31.12.2017
Μακροπρόθεσμες προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα	5.000,00	5.000,00
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα	0,00	0,00
Σύνολο	5.000,00	5.000,00

14. 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% και ακολούθως προσαρμόστηκε στους νέους συντελεστές φορολογίας εισοδήματος που θα ανακτηθούν (Ν.4579/2018).

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	Ασώματες Ακίνητοποιήσεις	Επενδύσεις σε ακίνητα	Δαπάνες έκδοσης μετοχών	Σύνολο
1.1.2017	-3.937,53	-1.689,54	4.102,34	-1.524,74
Έσοδο / (Έξοδο) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-2.625,01	0,00	-5.123,14	-7.748,15
Έσοδο / (Έξοδο) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (OCI)	0,00	0,00	0,00	0,00
Έσοδο / (Έξοδο) 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
1.1.2018	-6.562,54	-1.689,54	0,00	-8.252,09
Έσοδο / (Έξοδο) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-787,52	0,00	0,00	-787,52
Έσοδο / (Έξοδο) στα λοιπά συνολικά εισοδήματα (OCI)	0,00	0,00	0,00	0,00
31.12.2018	-7.350,06	-1.689,54	0,00	-9.039,61

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

Η ανάκτηση του αναβαλλόμενου φόρου αναμένεται ως εξής:

Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	31.12.2018	31.12.2017
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	0,00	0,00
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	0,00	0,00
	0,00	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	-9.039,61	-8.252,09
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	0,00	0,00
	-9.039,61	-8.252,09
Αναβαλλόμενες υποχρεώσεις (μετά από συμψηφισμό)	-9.039,61	-8.252,09

15. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένες επιχειρήσεις	0,00	5.450.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,00	472.500,00
Ληφθείσες εγγυήσεις εκμισθώσεων	60.774,60	0,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων (α)	60.774,60	5.922.500,00

Το ανωτέρω ποσό στη λήξη της προηγούμενης χρήσεως αφορούσε:

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

15.2. Έντοκη υποχρέωση προς συνδεδεμένη εταιρεία (μέτοχο).

16. Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	223.479,81	101.746,20
Επιταγές πληρωτέες	0,00	339.152,22
Δουλευμένα έξοδα	21.074,59	9.464,63
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	19.521,90	10.200,00
Πιστωτές Διάφοροι	3.650,65	0,00
Υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη	10.391.294,11	74.321,44
Σύνολο	10.659.021,06	534.884,49

17. Έσοδα

	31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα από εκμισθώσεις	435.825,53	0,00
Εισπραττόμενα έξοδα	426.612,78	0,00
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έσοδα	0,83	0,02
Σύνολο εσόδων	862.439,14	0,02

18. Έξοδα

	31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	253.211,20	56.951,48
Παροχές Τρίτων	88.595,43	2.410,14
Φόροι - Τέλη	67.927,49	2.820,99
Διάφορα έξοδα	82.275,68	14.242,07
Αποσβέσεις παγίων	288.210,90	0,00
Φορολογικά Πρόστιμα και προσαυξήσεις	502,89	1.843,70
Λοιπά έκτακτα & ανόργανα έξοδα	63,70	0,00
Σύνολο εξόδων	780.787,29	78.268,38

Οι αποσβέσεις ενσωμάτων παγίων βάρυναν εξολοκλήρου το κόστος πωλήσεων.

19. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	31.12.2018	31.12.2017
Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	38,49	27,64
Χρεωστικοί τόκοι & διάφορα τραπεζικά έξοδα	-182.199,50	-55.952,74
Σύνολο	-182.161,01	-55.925,10

20. Φόροι εισοδήματος

	31.12.2018	31.12.2017
Τρέχων Φόρος	0,00	0,00
Αναβαλλόμενη Φορολογία	-787,52	-7.748,15
Διαφορές Φορολογικού Ελέγχου προηγούμενων χρήσεων (πρόβλεψη)	0,00	-5.000,00
Σύνολο	-787,52	-12.748,15

21. Αποτελέσματα ανά μετοχή

	31.12.2018	31.12.2017
Κέρδη / (ζημίες) περιόδου, μετά από φόρους	-101.296,68	-146.941,61
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών στη χρήση	229.600,00	229.600,00
Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή, βασικά (σε Ευρώ)	-0,4412	-0,6400

22. Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών

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

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	31.12.2018	31.12.2017
Πώληση παγίων	1.370,42	0,00
Έσοδα από εκμισθώσεις	412.147,00	0,00
Λοιπά έσοδα	342.509,72	0,00
Σύνολα	756.027,14	0,00
Αγορά παγίων	665.195,72	0,00
Αγορά υπηρεσιών	43.683,74	60.000,00
Έξοδα από μισθώσεις	1.494,00	1.793,27
Τόκοι έξοδα	288.942,50	74.321,44
Σύνολα	999.315,96	136.114,71

Υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από πελάτες	155.879,47	0,00
Προκαταβολές σε προμηθευτές	0,00	220.039,23
Υπόλοιπο απαιτήσεων στη λήξη της χρήσεως	155.879,47	220.039,23
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,00	5.450.000,00
Ληφθείσες εγγυήσεις	48.547,20	0,00
Υποχρεώσεις σε προμηθευτές και επιταγές πληρωτέες	159.523,19	74.400,00
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.391.294,11	74.321,44
Υπόλοιπο υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσεως	10.599.364,50	5.598.721,44

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

Συναλλαγές με της Διοίκησης	31.12.2018	31.12.2017
Λοιπές δαπάνες	0,00	9.103,80
Σύνολα	0,00	9.103,80

Υπόλοιπα με μέλη της Διοίκησης	31.12.2018	31.12.2017
Λογαριασμοί διαχείρισεως προκαταβολών & πιστώσεων	21.520,87	5.000,00
Υπόλοιπο απαιτήσεων στη λήξη της χρήσεως	21.520,87	5.000,00

23. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις**23.1.** Ληφθείσες εγγυήσεις

Οι ληφθείσες εγγυήσεις αφορούν σε εγγυητικές επιστολές καλής εκτέλεσης συμβάσεων, ποσού 278.818,24 την 31.12.2018 (198.340 ευρώ την 31.12.2017).

23.2. Επίδικες υποθέσεις

Εκκρεμούσε 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 είχε ορισθεί για την 13.02.2019 ενώπιον του Ε' τμήματος του ΣτΕ, ωστόσο η δίκη της καταργήθηκε λόγω παραίτησης των αιτούντων από την παραπάνω αίτηση ακύρωσης και ως εκ τούτου ουδεμία εκκρεμότητα υπάρχει πλέον επ' αυτής.

Δεν υπάρχουν άλλες επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν επίπτωση 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 - 2017, η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το καθεστώς που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν. 4174/2013 όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη.

Για τη χρήση 2018 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 2018. 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

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 **25.06.2019** και υπογράφονται εκ μέρους του από τους:

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

Το Μέλος του Δ.Σ.

Η Οικονομική Διευθύντρια

**Ο Προϊστάμενος
Λογιστηρίου**

**Χαράλαμπος
Κουτάς**

Α.Α.Τ. Φ109543

**Κλεάνθη
Ροντήρη**

Α.Α.Τ. ΑΚ 236414

**Ελένη
Κατσαδούρη**

Α.Α.Τ. Φ 089223

**Κωνσταντίνος
Μπάκουλας**

*Α.Α.Τ. Σ015148
Αρ. Αδείας 98568
Α' Τάξεως*