

# **ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση  
της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017 (1 Ιανουαρίου – 31 Δεκεμβρίου 2017)  
Αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 003759101000**

Φιλελλήνων 10, ΤΚ 10564  
Αθήνα  
210-3352800

## Περιεχόμενα

<b>Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας</b>	<b>Σελ.</b>	<b>3</b>
<b>Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή</b>	<b>Σελ.</b>	<b>8</b>
<b>Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b>	<b>Σελ.</b>	<b>12</b>
<b>Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b>Σελ.</b>	<b>13</b>
<b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων</b>	<b>Σελ.</b>	<b>14</b>
<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών</b>	<b>Σελ.</b>	<b>15</b>
<b>Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων</b>		
1 Γενικές πληροφορίες	Σελ.	16
2 Βασικές λογιστικές αρχές	Σελ.	16
3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	Σελ.	29
4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης	Σελ.	32
5 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ 1	Σελ.	33
6 Έσοδα	Σελ.	37
7 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	37
8 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	Σελ.	38
9 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	Σελ.	38
10 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ έξοδα	Σελ.	38
11 Φόροι	Σελ.	38
12 Επενδύσεις σε ακίνητα	Σελ.	39
13 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	Σελ.	39
14 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	Σελ.	40
15 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	Σελ.	40
16 Μετοχικό κεφάλαιο	Σελ.	41
17 Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	Σελ.	41
18 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Σελ.	42
19 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	Σελ.	42
20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	Σελ.	42
21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	Σελ.	42
22 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	Σελ.	43
23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού	Σελ.	44

**ΕΚΘΕΣΗ ΠΕΠΡΑΓΜΕΝΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ Α.Ε.**

**ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ «ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»**

**ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε μαζί με την παρούσα Έκθεση, τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2017 (01.01.2017 έως 31.12.2017), καθώς και τις επεξηγήσεις μας πάνω σε αυτές.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2017 έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2190/1920 και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν επικυρωθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έως την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Οι επεξηγηματικές σημειώσεις των Οικονομικών Καταστάσεων δίνουν αναλυτική εικόνα των στοιχείων Ενεργητικού, Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων, καθώς και των κονδυλίων που συνθέτουν το οικονομικό αποτέλεσμα της Εταιρείας.

**α) Δραστηριότητα της Εταιρείας**

Η Εταιρεία «ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με την 7027/15-11-1999 πράξη σύστασης ΑΕ και δραστηριοποιείται στην αγορά και μεταπώληση κάθε είδους ακινήτων στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή.

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου παρουσίασε σταθεροποιητικές τάσεις, με τα ποιοτικά ακίνητα να παραμένουν σε πλεονεκτικότερη θέση και να εμφανίζουν ελαφρά ανοδικές τάσεις. Η Εταιρεία εξακολούθησε με επιτυχία να διαχειρίζεται τόσο τον πιστωτικό κίνδυνο των απαιτήσεων όσο και των χρηματικών διαθεσίμων. Παρά το δυσμενές φορολογικό περιβάλλον η Εταιρεία κατάφερε να βελτιώσει την κερδοφορία της.

**β) Ανασκόπηση οικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας**

Τα κυριότερα σημεία των αποτελεσμάτων της χρήσης 2017 είναι τα εξής :

1. Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα €2.146.855 έναντι €2.151.448 στην χρήση 2016, παραμένοντας ουσιαστικά στα ίδια επίπεδα.

2. Τα αποτελέσματα από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ανήλθαν σε ζημιές €216.700, βελτιωμένα, όμως, σε σύγκριση με τις αντίστοιχες ζημιές χρήσης 2016 κατά 66%. Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία έχουν αποτιμηθεί με τη μέθοδο της εύλογης αξίας από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Eurobank Property Services. Επιπλέον, τα έξοδα σχετιζόμενα με τα ακίνητα παρουσίασαν 22% μείωση σε ετήσια βάση και ανήλθαν στα €289.302 από €372.669 στη χρήση 2016.

3. Τα καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ φόρων, βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά στη χρήση 2017, ήταν κέρδος ύψους €821.665 έναντι κερδών €147.448 το 2016, παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση (+457%).

Παρόλο που η Εταιρεία κατάφερε να βελτιώσει την καθαρή θέση της κατά €1.119.369, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της παραμένουν αρνητικά γεγονός που οφείλεται κυρίως στην αποτίμηση της ακίνητης περιουσίας 31 Δεκεμβρίου 2017, Οικονομικές Καταστάσεις

της. Η μητρική Τράπεζα Eurobank Ergasias AE έχει εκφράσει εγγράφως την πρόθεση της να παράσχει την απαραίτητη χρηματοοικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία ενώ επισημαίνεται ότι η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε ληξιπρόθεσμη ή ρυθμισμένη οφειλή προς το Ελληνικό Δημόσιο (Εφορία ή ασφαλιστικά ταμεία). Σε κάθε περίπτωση το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας θα λάβει, εφόσον χρειαστεί, οποιαδήποτε ενέργεια απαιτηθεί ώστε η Εταιρεία να είναι σε συμμόρφωση με το ν. 2190.

#### Βασικοί Δείκτες

	31/12/2017	31/12/2016
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	6%	7%
Μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό Σύνολο Ενεργητικού	94%	93%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	9%	11%
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων Πωλήσεις (Εσοδα)	38%	7%
Σύνολο Λειτουργικών εξόδων Σύνολο εσόδων	9%	10%

#### γ) Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν κατά την χρήση του 2017

Από την 5 Ιανουαρίου 2017, η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E» ως αποτέλεσμα αναγκαστικού πλειστηριασμού των μετοχών της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, στις 21.12.16 εκλειστηριάσθηκαν και κατακυρώθηκαν 245.000 μετοχές της Εταιρείας στο όνομα της υπερθεματίστριας και μοναδικής πλειοδότης Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία, στο ποσό της μοναδικής προσφοράς των 750 χιλιάδων ευρώ. Ο πλειστηριασμός πραγματοποιήθηκε με την επίσπευση της ανώνυμης εταιρείας «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρεία» δυνάμει της από 19 Δεκεμβρίου 2014 συμβάσεως ενεχυρίασης μετοχών.

#### δ) Προοπτικές για το έτος 2018

Το 2018, ο πραγματικός ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης της Ελλάδος αναμένεται να ανέλθει σε 1,9%, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μάιος 2018) (2017: 1.4% σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ)). Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ το ποσοστό ανεργίας το Μάιο 2018 ήταν 19.5% (31 Δεκεμβρίου 2017: 20.8%). Στο δημοσιονομικό πεδίο, το πρωτογενές πλεόνασμα για το 2017 ανήλθε σε 4.2% του ΑΕΠ, σύμφωνα με το Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2019-2022 (ΜΠΔΣ2019-22), υπερβαίνοντας τον αντίστοιχο στόχο 1,75% του ΑΕΠ του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ). Ο στόχος για το πρωτογενές πλεόνασμα, σύμφωνα με το ΤΠΟΣ για την περίοδο 2018-2022, έχει τεθεί στο 3.5% του ΑΕΠ για κάθε χρόνο.

Η τέταρτη και τελευταία αξιολόγηση του ΤΠΟΣ για την Ελλάδα ολοκληρώθηκε επιτυχώς στο Eurogroup την 21 Ιουνίου 2018 μετά την υλοποίηση μια σειράς προαπαιτούμενων μεταρρυθμίσεων. Μέχρι τώρα, η Ελληνική κυβέρνηση έχει δημιουργήσει ένα ταμειακό απόθεμα συνολικού ποσού περίπου €24 δις, από τις εκταμιεύσεις 31 Δεκεμβρίου 2017, Οικονομικές Καταστάσεις

των δόσεων του δανείου από το ΕΜΣ, από εκδόσεις ομολόγων και από άλλες πηγές με σκοπό την διευκόλυνση της πρόσβασης της χώρας στις διεθνείς αγορές. Το ταμειακό απόθεμα αποσκοπεί στην κάλυψη των δανειακών υποχρεώσεων για περίπου 22 μήνες μετά την λήξη του προγράμματος. Μετά την λήξη του ΤΠΟΣ στις 20 Αυγούστου 2018, σύμφωνα με τον κανονισμό της Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) 472/2013, η Ελλάδα εντάχθηκε σε καθεστώς ενισχυμένης επιτήρησης η οποία προβλέπει τριμηνιαίους ελέγχους από τις αρμόδιες επιτροπές των Θεσμών (ΕΕ/ΕΚΤ/ΕΜΣ/ΔΝΤ). Ο βασικός σκοπός της επιτήρησης μετά το τέλος του τρέχοντος προγράμματος, είναι η διασφάλιση της σταθερότητας στον χρηματοοικονομικό τομέα και η συνέχιση της διαδικασίας εφαρμογής των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων που με τη σειρά τους, αποσκοπούν μεταξύ άλλων, στην ενίσχυση του εγχώριου ρυθμού ανάπτυξης, στη δημιουργία θέσεων εργασίας και στον εκσυγχρονισμό του δημοσίου τομέα. Η αποφασιστική εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων που συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο του ΤΠΟΣ και για την περίοδο επιτήρησης μετά την λήξη του προγράμματος, η υλοποίηση των μέτρων για την περαιτέρω ελάφρυνση του χρέους σύμφωνα με τις αποφάσεις του Eurogroup την 21 Ιουνίου 2018, η κινητοποίηση της χρηματοδότησης από την ΕΕ για τη στήριξη των εγχώριων επενδύσεων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας, η προσέλκυση διεθνών και εγχώριων κεφαλαίων και η υιοθέτηση ενός εξωστρεφούς οικονομικού αναπτυξιακού προτύπου θα ενισχύσουν την εμπιστοσύνη στις προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας και την περαιτέρω σταθεροποίηση του εγχώριου οικονομικού περιβάλλοντος.

Οι κύριοι κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας προέρχονται από το μακροοικονομικό περιβάλλον και σχετίζονται με (α) την τήρηση των θεσμοθετημένων μεταρρυθμίσεων και τις πιθανές καθυστερήσεις στην εφαρμογή των ήδη συμφωνηθεισών μεταρρυθμίσεων για να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα της περιόδου επιτήρησης της χώρας μετά την λήξη του προγράμματος, (β) την επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα και στην προσέλκυση άμεσων επενδύσεων, των δημοσιονομικών και των σχετικών με την κοινωνική ασφάλιση μέτρων, τα οποία συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο των αξιολογήσεων του ΤΠΟΣ, (γ) τη δυνατότητα προσέλκυσης νέων επενδύσεων στη χώρα, (ε) το χρονοδιάγραμμα μέχρι την πλήρη άρση των περιορισμών στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων και τη συνεπαγόμενη επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, (στ) τον πιθανό αργό ρυθμό εισροής καταθέσεων και/ή τις πιθανές καθυστερήσεις στην αποτελεσματική διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων ως αποτέλεσμα των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα και (ζ) τις γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από μια επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας. Ο Όμιλος παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις σχετικά με το Ελληνικό μακροοικονομικό περιβάλλον λαμβάνοντας υπόψη την άμεση και έμμεση έκθεσή του στον πιστωτικό κίνδυνο του Ελληνικού Δημοσίου.

Η Εταιρεία έχει ιδιαίτερη σημαντική εξάρτηση από τη μητρική της Εταιρεία (Eurobank Ergasias) όσον αφορά στη δραστηριότητα της. Επίσης τα ταμειακά διαθέσιμα της είναι κυρίως τοποθετημένα σε λογαριασμούς που διατηρεί στη μητρική εταιρεία. Επομένως, οι κίνδυνοι και οι αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η Εταιρεία αφορούν τη δυνατότητα της μητρικής εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητα της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τους ανωτέρω παράγοντες που σχετίζονται με την επάρκεια της κεφαλαιακής θέσης του Ομίλου Eurobank Ergasias, όπως επίσης αποδεικνύεται από την επίδοση στο Stress Test, την υπερκάλυψη του στόχου μείωσης των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων (NPEs) και την αναμενόμενη συνέχιση της πρόσβασης στο μηχανισμό χρηματοδότησης του Ευρωσυστήματος στο προσεχές μέλλον, θεωρεί ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας μπορούν να συνταχθούν με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern).

Στο πλάνο δράσης για το 2018, η Εταιρεία στοχεύει στη περαιτέρω βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει. Στόχοι είναι η αύξηση των εσόδων παρά τις σημαντικές δυσκολίες της αγοράς, η ελαχιστοποίηση του πιστωτικού κινδύνου και

συγχρόνως ο έλεγχος κι η μείωση των λειτουργικών και μη επαναλαμβανόμενων εξόδων.

#### **ε) Λοιπά**

##### Προστασία του περιβάλλοντος

Η Εταιρεία, ως μέλος του χρηματοοικονομικού Ομίλου της Τράπεζας Eurobank Ergasias, αναγνωρίζει τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των δραστηριοτήτων της και επιζητεί και θέτει συγκεκριμένους σκοπούς και στόχους για τη βέλτιστη χρήση των φυσικών πόρων, την ελαχιστοποίηση της παραγωγής αποβλήτων, την προστασία του περιβάλλοντος, τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής καθώς και την προστασία της βιοποικιλότητας και των οικοσυστημάτων. Επιπλέον, η Εταιρεία ενθαρρύνει τους πελάτες και τους προμηθευτές της, τους εργαζόμενους καθώς και έναντι της ευρύτερης κοινωνίας, προς την υιοθέτηση βέλτιστων περιβαλλοντικών πρακτικών, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές και πρωτοβουλίες Διεθνών Οργανισμών αλλά και της μητρικής.

##### Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει ότι η ανάληψη κινδύνων είναι ένα αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων της για την επίτευξη των στρατηγικών και επιχειρηματικών της στόχων. Η αποτελεσματική διαχείριση κινδύνων αποτελεί βασική προτεραιότητα της Διοίκησης, ως εκ τούτου, η Διοίκηση της Εταιρείας θεσπίζει επαρκείς μηχανισμούς για την έγκαιρη αναγνώριση των κινδύνων και την αξιολόγηση των πιθανών επιπτώσεών τους στην επίτευξη των στόχων που έχει θέσει.

Λόγω του ότι οι οικονομικές, τραπεζικές, κανονιστικές και λειτουργικές συνθήκες διαρκώς εξελίσσονται και μεταβάλλονται, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και διαρκώς επικαιροποιεί τους μηχανισμούς διαχείρισης κινδύνων με στόχο τη συνεχή και βέλτιστη προσαρμογή του στο περιβάλλον αυτό. Η δομή, οι εσωτερικές διαδικασίες και οι υφιστάμενοι μηχανισμοί ελέγχου και της μητρικής διασφαλίζουν τόσο την αρχή της ανεξαρτησίας όσο και την άσκηση επαρκούς εποπτείας.

Επιπλέον πληροφορίες σχετικά με τους στόχους και τις πολιτικές της διαχείρισης χρηματοοικονομικών κινδύνων της Εταιρείας καθώς και την έκθεση στον κίνδυνο αγοράς, τον πιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας, περιγράφονται στη σημείωση 3 των οικονομικών καταστάσεων.

##### Δέσμευση στο Προσωπικό

Οι εργαζόμενοι της Εταιρείας αποτελούν το σπουδαιότερο κεφάλαιο για την επιτυχία και την εξέλιξη του. Στόχος της Εταιρείας είναι η διαδικασία της στελέχωσης να αποτελέσει την αρχή μίας μακροχρόνιας και αμοιβαία επωφελούς συνεργασίας μεταξύ του εργαζομένου και της Εταιρείας. Για τη διασφάλιση της ίσης και ομαλής διαχείρισης του ανθρώπινου δυναμικού του, η Εταιρεία εφαρμόζει πλήθος πολιτικών όπως: Αποδοχών, Στελέχωσης, Επαγγελματικής Ανάπτυξης, Αξιολόγησης της Απόδοσης, Εκπαίδευσης, Έντυπης Επικοινωνίας, Συγγενών, Υγείας και Ασφάλειας. Στην Εταιρεία, ο σεβασμός των δικαιωμάτων του ανθρώπου, των ίσων ευκαιριών και της διαφορετικότητας καλύπτει τους πελάτες, τους προμηθευτές και τους εργαζομένους του. Ο στόχος είναι η πρόσληψη και διατήρηση του ανθρώπινου δυναμικού, ανεξαρτήτως φυλής, θρησκείας, ηλικίας, γένους, σεξουαλικής προτίμησης ή ειδικών ικανοτήτων. Η Εταιρεία επιδιώκει να διασφαλίσει ότι το ανθρώπινο δυναμικό αντικατοπτρίζει τις κοινωνικές ομάδες στις οποίες δραστηριοποιείται καθώς και το διεθνές προφίλ της μητρικής.

Η Εταιρεία δεν έχει χρεόγραφα, δεν έχει υποκαταστήματα και δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα ερευνών

και ανάπτυξης. Επιπλέον, σας διαβεβαιώνουμε ότι μέχρι σήμερα δεν έχουν επέλθει γεγονότα που να αλλοιώνουν την οικονομική θέση της Εταιρείας την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Τελειώνοντας, παρακαλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις υποβαλλόμενες Οικονομικές Καταστάσεις.

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου  
και Διευθύνων Σύμβουλος

Παναγιώτης Πετρολέκας



## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

### Έκθεση ελέγχου επί των οικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ρών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περιλήψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος που περιγράφεται στο Τμήμα της Έκθεσής μας “Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη”, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 31η 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 (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

#### Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

1. Όπως περιγράφεται κατωτέρω στην παράγραφο «Άλλο θέμα», οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή για την προηγούμενη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν έθεσε υπόψη μας επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια σχετικά με τα κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις», «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» και «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016. Δεδομένου ότι τα υπόλοιπα έναρξης επηρεάζουν τον προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ρών της τρέχουσας χρήσης, δεν ήμασταν σε θέση να συμπεράνουμε κατά πόσο θα ήταν αναγκαίες προσαρμογές στα υπόλοιπα έναρξης της κατάστασης οικονομικής θέσης και στα σχετικά κονδύλια των καταστάσεων συνολικού εισοδήματος και ταμειακών ρών της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017.
2. Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2012 μέχρι και την 31 Δεκεμβρίου 2016. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα αυτών των χρήσεων δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η Εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχό μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.



---

## **Ανεξαρτησία του Ελεγκτή**

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

## **Άλλο Θέμα**

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016 δεν έχουν ελεγχθεί από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

## **Άλλες Πληροφορίες**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης 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 τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2017 αντιστοιχούν στις οικονομικές καταστάσεις
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Όπως περιγράφεται στο τμήμα «Βάση για γνώμη με επιφύλαξη» ανωτέρω, δεν ήμασταν σε θέση να συγκεντρώσουμε επαρκή και κατάλληλα αποδεικτικά στοιχεία σχετικά με τα προαναφερόμενα κονδύλια της κατάστασης οικονομικής θέσης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016 καθώς και για την πρόβλεψη που τυχόν απαιτείται για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις. Ως εκ τούτου, δεν είμαστε σε θέση να συμπεράνουμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου είναι ή δεν είναι ουσιωδώς εσφαλμένη αναφορικά με τα θέματα αυτά.

---

## **Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των οικονομικών καταστάσεων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες 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 το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

## **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, που 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 που 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 πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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 στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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**

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 48 του νόμου Κ.Ν. 2190/1920.



Χαλάνδρι, 20 Δεκεμβρίου 2018

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Πράιςγουτερχαους Κούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Λ. Κηφισίας 268  
15232 Χαλάνδρι  
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Κωσταντίνος Μιχαλάτος  
ΑΜ ΣΟΕΛ 17701

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	Σημ.	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	22.134.000	22.350.700	22.994.000
Ενσώματα πάγια στοιχεία		7.128	9.136	9.582
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	13	922.012	1.373.361	1.470.217
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		505	21.217	21.217
		<u>23.063.644</u>	<u>23.754.413</u>	<u>24.495.016</u>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	14	1.320.576	1.229.555	1.336.433
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	15	133.246	453.532	539.589
		<u>1.453.822</u>	<u>1.683.087</u>	<u>1.876.022</u>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b><u>24.517.466</u></b>	<b><u>25.437.500</u></b>	<b><u>26.371.038</u></b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
<b>Ίδια κεφάλαια</b>				
Κοινές Μετοχές	16	196.000	196.000	196.000
Εισφορά Μετόχου	16	531.828	-	-
Κέρδη εις νέον		(19.306.381)	(19.893.922)	(19.944.514)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b><u>(18.578.553)</u></b>	<b><u>(19.697.922)</u></b>	<b><u>(19.748.514)</u></b>
<b>Υποχρεώσεις</b>				
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	17	25.774.886	29.505.860	32.398.710
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18	474.280	477.942	507.579
		<u>26.249.167</u>	<u>29.983.802</u>	<u>32.906.289</u>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	17	16.466.166	14.669.347	12.501.776
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	380.686	482.273	711.487
		<u>16.846.853</u>	<u>15.151.620</u>	<u>13.213.263</u>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b><u>43.096.019</u></b>	<b><u>45.135.422</u></b>	<b><u>46.119.551</u></b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b><u>24.517.466</u></b>	<b><u>25.437.500</u></b>	<b><u>26.371.038</u></b>

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού  
 Συμβουλίου & Διευθύνων  
 Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του  
 Διοικητικού  
 Συμβουλίου

Ο Οικονομικός  
 Διευθυντής

Ο Λογιστής

Παναγιώτης Πετρολέκας  
 Α.Δ.Τ. Τ 502925

Αθανάσιος Ρήγας  
 Α.Δ.Τ. Π 385817

Νικόλαος Χουντάλας  
 Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Χαρίκλεια Τσαρμακλή  
 Α.Δ.Τ. ΑΚ753237  
 Αριθμός αδείας, 0009746 Α΄

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

### Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Σημ.	<b>1.1.2017 - 31.12.2017</b>	<b>1.1.2016 - 31.12.2016</b>
Έσοδα	6	2.146.855	2.151.448
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	12	(216.700)	(643.300)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	7	(289.302)	(372.669)
Λοιπά έσοδα		15.950	57.284
Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	8	(101.167)	(123.455)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	9	(97.009)	(84.433)
<b>Λειτουργικά Αποτελέσματα</b>		<b>1.458.627</b>	<b>984.876</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	10	82.282	621
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(719.245)	(838.050)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>821.665</b>	<b>147.448</b>
Φόροι	11	(234.123)	(96.856)
<b>Κέρδη χρήσης</b>		<b>587.542</b>	<b>50.591</b>

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου & Διευθύνων Σύμβουλος

Παναγιώτης Πετρολέκας  
 Α.Δ.Τ. Τ 502925

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Αθανάσιος Ρήγας  
 Α.Δ.Τ. Π 385817

Ο Οικονομικός Διευθυντής

Νικόλαος Χουντάλας  
 Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Ο Λογιστής

Χαρίκλεια Τσαρμακλή  
 Α.Δ.Τ. ΑΚ753237  
 Αριθμός αδειας, 0009746 Α'

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων**

	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>Εισφορά Μετόχου</b>	<b>Κέρδη εις νέον</b>	<b>Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016</b>	196.000	-	(19.944.514)	<b>(19.748.514)</b>
Κέρδη περιόδου	-	-	50.591	<b>50.591</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>196.000</b>	-	<b>(19.893.922)</b>	<b>(19.697.922)</b>
	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>Εισφορά Μετόχου</b>	<b>Κέρδη εις νέον</b>	<b>Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017</b>	196.000	-	(19.893.922)	<b>(19.697.922)</b>
Εισφορά Μετόχου (σημείωση 16)	-	531.828	-	<b>531.828</b>
Κέρδη περιόδου	-	-	587.542	<b>587.542</b>
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>196.000</b>	<b>531.828</b>	<b>(19.306.381)</b>	<b>(18.578.553)</b>

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού  
 Συμβουλίου & Διευθύνων  
 Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του  
 Διοικητικού  
 Συμβουλίου

Ο Οικονομικός  
 Διευθυντής

Ο Λογιστής

Παναγιώτης Πετρολέκας  
 Α.Δ.Τ. Τ 502925

Αθανάσιος Ρήγας  
 Α.Δ.Τ. Π 385817

Νικόλαος Χουντάλας  
 Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Χαρίκλεια Τσαρμακλή  
 Α.Δ.Τ. ΑΚ753237  
 Αριθμός αδείας, 0009746 Α'

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

<b>Κατάσταση ταμειακών ροών</b>			
	<b>Σημ.:</b>	<b>1.01-31.12.2017</b>	<b>1.01-31.12.2016</b>
<b>Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>			
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>821.665</b>	<b>147.448</b>
<b>Πλέον/(μείον) προσαρμογές για:</b>			
Αποσβέσεις		1.600	1.123
Επενδύσεις σε ακίνητα	12	216.700	643.300
Χρηματοοικονομικά έσοδα		(81.408)	-
Έσοδα τόκων	10	(874)	(621)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		719.245	838.050
Λοιπές προσαρμογές		18.667	4.555
<b>Πλέον/(μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</b>			
Αύξηση/ Μείωση πελατών και λοιπών απαιτήσεων		(101.907)	111.723
Αύξηση/ Μείωση προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		5.151	(159.293)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/ (σε) λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>1.598.839</b>	<b>1.586.285</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Αγορές ενσώματων παγίων στοιχείων		-	(2.963)
Τόκοι εισπραχθέντες		874	621
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>874</b>	<b>(2.342)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες</b>			
Πληρωμές για δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων		(1.920.000)	(1.670.000)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από/ (σε) χρηματοοικονομικές δραστηριότητες</b>		<b>(1.920.000)</b>	<b>(1.670.000)</b>
<b>Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της περιόδου</b>		<b>(320.287)</b>	<b>(86.057)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου</b>	15	<b>453.532</b>	<b>539.589</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου</b>	15	<b>133.246</b>	<b>453.532</b>

Αθήνα, 19 Δεκεμβρίου 2018

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού  
 Συμβουλίου & Διευθύνων  
 Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του  
 Διοικητικού  
 Συμβουλίου

Ο Οικονομικός  
 Διευθυντής

Ο Λογιστής

Παναγιώτης Πετρολέκας  
 Α.Δ.Τ. Τ 502925

Αθανάσιος Ρήγας  
 Α.Δ.Τ. Π 385817

Νικόλαος Χουντάλας  
 Α.Δ.Τ. ΑΖ 087641

Χαρίκλεια Τσαρμακλή  
 Α.Δ.Τ. ΑΚ753237  
 Αριθμός αδείας, 0009746 Α΄

Οι σημειώσεις στις σελίδες 16 έως 44 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

## 1 Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «ΣΤΑΝΤΑΡΤ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με την 7027/15-11-1999 πράξη σύστασης ΑΕ και δραστηριοποιείται στην αγορά και μεταπώληση κάθε είδους ακινήτων στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή. Από την 5 Ιανουαρίου 2017, η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της «Τράπεζας Eurobank Ergasias A.E» ως αποτέλεσμα αναγκαστικού πλειστηριασμού των μετοχών της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, στις 21.12.16 εκλειστηριάσθηκαν και κατακυρώθηκαν 245.000 μετοχές της Εταιρείας στο όνομα της υπερθεματίστριας και μοναδικής πλειοδότης Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία, στο ποσό της μοναδικής προσφοράς των 750 χιλιάδων ευρώ. Ο πλειστηριασμός πραγματοποιήθηκε με την επίτευξη της ανώνυμης εταιρείας «Eurobank Ergasias Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Ανώνυμη Εταιρεία» δυνάμει της από 19 Δεκεμβρίου 2014 συμβάσεως ενεχυρίασης μετοχών.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηνών. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των εκατόν ενενήντα έξι χιλιάδων ευρώ (196.000,00 ευρώ) διαιρούμενο σε διακόσιες σαράντα πέντε χιλιάδες (245.000) ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ογδόντα λεπτών (0,80 ευρώ) η κάθε μία.

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο την 19 Δεκεμβρίου 2018 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

## 2 Βασικές λογιστικές αρχές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω :

### 2.1 Πλαίσιο σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και ειδικότερα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που είναι σε ισχύ ή έχουν εκδοθεί και εφαρμοστεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Η ημερομηνία μετάβασης είναι η 1η Ιανουαρίου 2016 και για το σκοπό αυτό παρουσιάζονται επίσης συγκριτικά στοιχεία σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016 καθώς και κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσεως με βάση τα ΔΠΧΑ κατά την ημερομηνία μετάβασης 1η Ιανουαρίου 2016. Στη σημείωση 5, παρατίθενται λεπτομέρειες σχετικά με τη μετάβαση στα ΔΠΧΑ, καθώς και αναλυτικοί πίνακες που απεικονίζουν τις προσαρμογές που έχουν πραγματοποιηθεί κατά τη μετάβαση από το προηγούμενο λογιστικό πλαίσιο (ΕΛΠ) στα ΔΠΧΑ.

Οι αρχές που παρουσιάζονται παρακάτω έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια στις χρήσεις 2017, 2016 και 2015, εξαιρουμένων εκείνων που παρατίθενται παρακάτω. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Η Εταιρεία κατάφερε να βελτιώσει την καθαρή θέση της κατά €1.119.369, όμως το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της παραμένουν αρνητικά. Η μητρική Τράπεζα Eurobank Ergasias ΑΕ έχει εκφράσει εγγράφως την πρόθεση της να παράσχει την απαραίτητη χρηματοοικονομική υποστήριξη στην Εταιρεία. Σε κάθε περίπτωση το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας θα λάβει, εφόσον χρειαστεί, οποιαδήποτε ενέργεια απαιτηθεί ώστε η Εταιρεία να είναι σε συμμόρφωση με το ν. 2190.



---

## Πρόσφατες εξελίξεις και αβεβαιότητες αναφορικά με το μακροοικονομικό περιβάλλον

Το 2018, ο πραγματικός ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης της Ελλάδος αναμένεται να ανέλθει σε 1,9%, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Μάιος 2018) (2017: 1.4% σύμφωνα με τα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛΣΤΑΤ)). Με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ το ποσοστό ανεργίας το Μάιο 2018 ήταν 19.5% (31 Δεκεμβρίου 2017: 20.8%). Στο δημοσιονομικό πεδίο, το πρωτογενές πλεόνασμα για το 2017 ανήλθε σε 4.2% του ΑΕΠ, σύμφωνα με το Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2019-2022 (ΜΠΔΣ2019-22), υπερβαίνοντας τον αντίστοιχο στόχο 1,75% του ΑΕΠ του Τρίτου Προγράμματος Οικονομικής Σταθεροποίησης (ΤΠΟΣ). Ο στόχος για το πρωτογενές πλεόνασμα, σύμφωνα με το ΤΠΟΣ για την περίοδο 2018-2022, έχει τεθεί στο 3.5% του ΑΕΠ για κάθε χρόνο.

Η τέταρτη και τελευταία αξιολόγηση του ΤΠΟΣ για την Ελλάδα ολοκληρώθηκε επιτυχώς στο Eurogroup την 21 Ιουνίου 2018 μετά την υλοποίηση μια σειράς προαπαιτούμενων μεταρρυθμίσεων. Μέχρι τώρα, η Ελληνική κυβέρνηση έχει δημιουργήσει ένα ταμειακό απόθεμα συνολικού ποσού περίπου €24 δις, από τις εκταμιεύσεις των δόσεων του δανείου από το ΕΜΣ, από εκδόσεις ομολόγων και από άλλες πηγές με σκοπό την διευκόλυνση της πρόσβασης της χώρας στις διεθνείς αγορές. Το ταμειακό απόθεμα αποσκοπεί στην κάλυψη των δανειακών υποχρεώσεων για περίπου 22 μήνες μετά την λήξη του προγράμματος. Μετά την λήξη του ΤΠΟΣ στις 20 Αυγούστου 2018, σύμφωνα με τον κανονισμό της Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) 472/2013, η Ελλάδα εντάχθηκε σε καθεστώς ενισχυμένης επιτήρησης η οποία προβλέπει τριμηνιαίους ελέγχους από τις αρμόδιες επιτροπές των Θεσμών (ΕΕ/ΕΚΤ/ΕΜΣ/ΔΝΤ). Ο βασικός σκοπός της επιτήρησης μετά το τέλος του τρέχοντος προγράμματος, είναι η διασφάλιση της σταθερότητας στον χρηματοοικονομικό τομέα και η συνέχιση της διαδικασίας εφαρμογής των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων που με τη σειρά τους, αποσκοπούν μεταξύ άλλων, στην ενίσχυση του εγχώριου ρυθμού ανάπτυξης, στη δημιουργία θέσεων εργασίας και στον εκσυγχρονισμό του δημοσίου τομέα. Η αποφασιστική εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων που συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο του ΤΠΟΣ και για την περίοδο επιτήρησης μετά την λήξη του προγράμματος, η υλοποίηση των μέτρων για την περαιτέρω ελάφρυνση του χρέους σύμφωνα με τις αποφάσεις του Eurogroup την 21 Ιουνίου 2018, η κινητοποίηση της χρηματοδότησης από την ΕΕ για τη στήριξη των εγχώριων επενδύσεων και τη δημιουργία θέσεων εργασίας, η προσέλκυση διεθνών και εγχώριων κεφαλαίων και η υιοθέτηση ενός εξωστρεφούς οικονομικού αναπτυξιακού προτύπου θα ενισχύσουν την εμπιστοσύνη στις προοπτικές της Ελληνικής οικονομίας και την περαιτέρω σταθεροποίηση του εγχώριου οικονομικού περιβάλλοντος.

Οι κύριοι κίνδυνοι και οι παράγοντες αβεβαιότητας προέρχονται από το μακροοικονομικό περιβάλλον και σχετίζονται με (α) την τήρηση των θεσμοθετημένων μεταρρυθμίσεων και τις πιθανές καθυστερήσεις στην εφαρμογή των ήδη συμφωνηθεισών μεταρρυθμίσεων για να επιτευχθούν οι στόχοι και τα ορόσημα της περιόδου επιτήρησης της χώρας μετά την λήξη του προγράμματος, (β) την επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα και στην προσέλκυση άμεσων επενδύσεων, των δημοσιονομικών και των σχετικών με την κοινωνική ασφάλιση μέτρων, τα οποία συμφωνήθηκαν στο πλαίσιο των αξιολογήσεων του ΤΠΟΣ, (γ) τη δυνατότητα προσέλκυσης νέων επενδύσεων στη χώρα, (ε) το χρονοδιάγραμμα μέχρι την πλήρη άρση των περιορισμών στην ελεύθερη κίνηση κεφαλαίων και τη συνεπαγόμενη επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, (στ) τον πιθανό αργό ρυθμό εισροής καταθέσεων και/ή τις πιθανές καθυστερήσεις στην αποτελεσματική διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων ως αποτέλεσμα των μακροοικονομικών συνθηκών στην Ελλάδα και (ζ) τις γεωπολιτικές συνθήκες στην εγγύς ή ευρύτερη περιοχή και τους εξωτερικούς κλυδωνισμούς από μια επιβράδυνση της παγκόσμιας οικονομίας. Ο Όμιλος παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις σχετικά με το Ελληνικό μακροοικονομικό περιβάλλον λαμβάνοντας υπόψη την άμεση και έμμεση έκθεσή του στον πιστωτικό κίνδυνο του Ελληνικού Δημοσίου.

### **2.2 Τροποποιήσεις σε πρότυπα και νέες διερμηνείες που υιοθετήθηκαν από την Εταιρεία.**

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017:

#### **ΔΛΠ 7, Τροποποίηση – Γνωστοποιήσεις**

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση πληροφοριών που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων τόσο των αλλαγών από ταμειακές ροές όσο και μη ταμειακές μεταβολές. Οι απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις επιπροσθέτως ισχύουν για μεταβολές σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, όπως περιουσιακά στοιχεία που αντισταθμίζουν υποχρεώσεις προερχόμενες από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, εάν οι ταμειακές ροές από αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είχαν συμπεριληφθεί ή οι μελλοντικές ταμειακές ροές αυτών θα συμπεριληφθούν στις ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΛΠ 12, Τροποποίηση - Αναγνώριση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων για μη Πραγματοποιηθείσες Ζημιές**

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι (α) οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές χρεωστικών τίτλων που επιμετρούνται στην εύλογη αξία στις οικονομικές καταστάσεις και σε κόστος για σκοπούς φορολογικούς μπορούν να επιφέρουν εκπεστέες προσωρινές διαφορές, ανεξαρτήτως εάν η εταιρεία αναμένει να ανακτήσει τη λογιστική αξία του χρεωστικού τίτλου μέσω πώλησης ή χρήσης (β) οι εκτιμήσεις για τα μελλοντικά φορολογητέα κέρδη εξαιρούν τις εκπτώσεις φόρου προερχόμενες από τον αντιλογισμό των εκπεστέων προσωρινών διαφορών (γ) η εκτίμηση των πιθανών μελλοντικών φορολογητέων κερδών μπορεί να περιλαμβάνει την ανάκτηση ενός στοιχείου ενεργητικού για ποσό μεγαλύτερο από την λογιστική του αξία, εάν υπάρχουν επαρκείς αποδείξεις ότι είναι πιθανό ότι αυτή θα πραγματοποιηθεί από την εταιρεία και (δ) μια αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εξετάζεται σε συνδυασμό με όλες τις άλλες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, όταν ο φορολογικός νόμος δεν περιορίζει τις πηγές των φορολογητέων κερδών από τις οποίες εκπίπτουν οι προσωρινές φορολογικές διαφορές που αντιλογίζονται. Όπου υφίστανται περιορισμοί, οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις εξετάζονται σε συνδυασμό μόνο με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις της ίδιας κατηγορίας.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 – 2016**

##### **ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες»:**

Διευκρινίζεται ότι κεφάλαια επιχειρηματικών συμμετοχών, αμοιβαία κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες μπορούν να επιλέξουν να επιμετρήσουν τις συμμετοχές τους σε συγγενείς εταιρίες ή κοινοπραξίες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν είχε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Εταιρεία

Α. Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018:

##### **ΔΛΠ 40, Τροποποίηση – Επενδύσεις σε Ακίνητα**

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η μεταφορά ενός ακινήτου, συμπεριλαμβανομένου ενός ακινήτου υπό κατασκευή ή ανάπτυξη, εντός ή εκτός των επενδύσεων σε ακίνητα, θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο όταν συντελείται αλλαγή στην χρήση του ακινήτου. Αυτή η αλλαγή στην χρήση πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και θα πρέπει να τεκμηριώνεται καταλλήλως.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

##### **ΔΠΧΑ 2, Τροποποίηση – Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών (σε ισχύ 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)**

Η τροποποίηση αναφέρεται α) στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά β) τη λογιστική τροποποιήσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία των

μετοχών, από παροχές που διακανονίζονται σε μετρητά σε παροχές που διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους και γ) την ταξινόμηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται καθαρές από φορολογικές κρατήσεις.

Συγκεκριμένα, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά επιμετράται χρησιμοποιώντας την ίδια προσέγγιση με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους. Επιπροσθέτως, διευκρινίζει ότι η υποχρέωση που σχετίζεται με μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών και διακανονίζεται σε μετρητά και τροποποιείται σε παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αποαναγνωρίζεται και η παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία του συμμετοχικού τίτλου κατά την ημερομηνία τροποποίησης, ενώ η όποια διαφορά αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα.

Επιπλέον, μία παροχή που εξαρτάται από την αξία μετοχών, που διακανονίζεται μετά από τον παρακρατηθέντα φόρο εκ μέρους του εργαζομένου (καθαρός διακανονισμός) ταξινομείται ως παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους στο σύνολό της, υπό την προϋπόθεση ότι η παροχή θα είχε ούτως ή άλλως ταξινομηθεί με αυτό τον τρόπο, εάν δεν περιελάμβανε το στοιχείο του καθαρού διακανονισμού.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες και ΔΠΧΑ 15, Τροποποίηση**

Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης εσόδων για τον προσδιορισμό του χρόνου αναγνώρισης και του ποσού του εσόδου και αντικαθιστά τις υφιστάμενες οδηγίες για την αναγνώριση του, συμπεριλαμβανομένου του ΔΛΠ 18 «Έσοδα», του ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις Κατασκευής» και της Διερμηνείας 13 «Προγράμματα πιστότητας πελατών».

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες, εκτός από αυτές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων όπως:

- χρηματοοικονομικά μέσα και λοιπά συμβατικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» ή ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»,
- ΔΠΧΑ 11 «Από Κοινού Συμφωνίες»,
- ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»,
- ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»,
- μισθώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» (ή ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις») και
- ασφαλιστήρια Συμβόλαια, εντός του πλαισίου του ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Συνεπώς, τα έσοδα από τόκους και προμήθειες που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των χρηματοοικονομικών μέσων θα εξακολουθήσουν να είναι εκτός του πλαισίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15.

Το ΔΠΧΑ 15 διευκρινίζει ότι το έσοδο θα πρέπει να αναγνωρίζεται στο ποσό που αντιστοιχεί στο τίμημα που η οικονομική οντότητα αναμένει ότι δικαιούται σε αντάλλαγμα για την μεταβίβαση αγαθών και υπηρεσιών. Εισάγει την έννοια της αναγνώρισης εσόδου βάσει των υποχρεώσεων εκτέλεσης καθώς αυτές εκπληρώνονται και ο έλεγχος του αγαθού ή της υπηρεσίας (δηλαδή η δυνατότητα κατεύθυνσης της χρήσης και απόκτησης του οφέλους από αυτά) αποκτάται από τον πελάτη.

Εκτενείς γνωστοποιήσεις θα απαιτούνται σε σχέση με το έσοδο που αναγνωρίστηκε και αυτό που αναμένεται να αναγνωριστεί από υπάρχουσες συμβάσεις.

Το ΔΠΧΑ 15 τροποποιήθηκε τον Απρίλιο του 2016, προκειμένου να παράσχει διευκρινίσεις, συμπεριλαμβανομένης αυτής για τον εντοπισμό των υποχρεώσεων εκτέλεσης εντός μίας σύμβασης.

Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος την επίπτωση του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές καταστάσεις, ωστόσο, η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση σε αυτές.

#### **ΕΔΔΠΧΑ 22, Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβολές**

Το ΕΔΔΠΧΑ 22 παρέχει τις απαιτήσεις αναφορικά με το ποιά συναλλαγματική ισοτιμία θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την απεικόνιση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα που περιλαμβάνουν προκαταβολές. Η

διερμηνεία αποσαφηνίζει ότι σε αυτή την περίπτωση η ημερομηνία συναλλαγής για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας που πρέπει να χρησιμοποιηθεί για την αρχική αναγνώριση του σχετικού στοιχείου ενεργητικού, εξόδου ή εσόδου είναι η ημερομηνία της προκαταβολής, δηλαδή η ημερομηνία που η οικονομική οντότητα αρχικά αναγνώρισε το μη χρηματικό στοιχείο ενεργητικού (προπληρωμένο έξοδο επόμενων χρήσεων) ή το μη χρηματικό στοιχείο παθητικού (υποχρέωση από έσοδο επόμενων χρήσεων) που προέκυψε από την προκαταβολή του τιμήματος. Εάν υπάρχουν πολλαπλές καταβολές ή πληρωμές εκ των προτέρων, η οικονομική οντότητα θα πρέπει να προσδιορίσει μία ημερομηνία συναλλαγής για κάθε καταβολή ή είσπραξη.

Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά μέσα**

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα», το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση». Το ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει τις αναθεωρημένες απαιτήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, την απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και τη λογιστική αντιστάθμισης κίνδυνων.

#### **Ταξινόμηση και επιμέτρηση**

Το ΔΠΧΑ 9 καθορίζει μια νέα προσέγγιση για όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού σύμφωνα με την οποία η ταξινόμηση και επιμέτρηση των στοιχείων αυτών βασίζεται στο επιχειρηματικό μοντέλο που χρησιμοποιεί η οικονομική οντότητα για τη διαχείρισή τους και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Για τον προσδιορισμό της κατηγορίας ταξινόμησης και επιμέτρησης, το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού, εκτός από συμμετοχικούς τίτλους και παράγωγα, να αξιολογούνται βάσει ενός συνδυασμού του επιχειρηματικού μοντέλου της οικονομικής οντότητας για τη διαχείριση των στοιχείων του ενεργητικού και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Οι αναταξινόμησεις μεταξύ κατηγοριών γίνονται μόνο σε σπάνιες περιπτώσεις.

Οι κατηγορίες των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, διαθέσιμα προς πώληση, διακρατούμενα έως τη λήξη και δάνεια και απαιτήσεις) έχουν αντικατασταθεί από:

Χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος

Χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση (FVOCI), με τα κέρδη ή ζημιές να αναταξινομούνται στα αποτελέσματα χρήσης κατά την αποαναγνώριση

Συμμετοχικούς τίτλους σε FVOCI, χωρίς αναταξινόμηση κερδών ή ζημιών στα αποτελέσματα χρήσης κατά την αποαναγνώριση

Χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων  
Η Εταιρία μπορεί, κατά την αρχική αναγνώριση, να προσδιορίσει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, εάν με αυτόν τον τρόπο εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική ανακολουθία.

Επιπλέον, κατά την αρχική αναγνώριση ενός συμμετοχικού τίτλου που δεν κατέχεται για εμπορικούς σκοπούς, μια οικονομική οντότητα μπορεί να αποφασίσει αμετάκλητα να παρουσιάσει μεταγενέστερες αλλαγές στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων απευθείας στην καθαρή θέση. Η επιλογή αυτή γίνεται ανά περίπτωση επένδυσης σε συμμετοχικό τίτλο.

Οι απαιτήσεις επιλεξιμότητας του ΔΠΧΑ 9 για την εφαρμογή της επιλογής επιμέτρησης των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, είναι σύμφωνες με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39. Ωστόσο, για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, τα κέρδη ή οι ζημιές που οφείλονται σε μεταβολές του ίδιου πιστωτικού κινδύνου παρουσιάζονται στα λοιπά αποτελέσματα απευθείας στην καθαρή θέση και δεν μεταφέρονται στη συνέχεια στα αποτελέσματα, εκτός εάν μια τέτοια παρουσίαση θα δημιουργούσε ή θα διεύρυνε μια λογιστική ανακολουθία.

Τέλος, σύμφωνα με το ΔΠΧΠ 9, τα ενσωματωμένα παράγωγα δεν διαχωρίζονται πλέον από το κύριο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού. Αντίθετα, τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού ταξινομούνται βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου και των συμβατικών όρων τους. Η λογιστική αντιμετώπιση των ενσωματωμένων σε χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις παραγώγων και σε μη χρηματοοικονομικά κύρια συμβόλαια δεν έχει αλλάξει.

Απομείωση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά την προσέγγιση του ΔΛΠ 39 των πραγματοποιηθεισών πιστωτικών ζημιών με την προσέγγιση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL), η οποία απαιτεί τη χρήση σύνθετων μοντέλων και σημαντική κρίση για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες και την πιστωτική συμπεριφορά.

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9, η Εταιρία θα σχηματίσει πρόβλεψη για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλα τα δάνεια και για τους άλλους χρεωστικούς τίτλους που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καθώς και τις δανειακές δεσμεύσεις και τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης που είναι εκτός ισολογισμού. Η πρόβλεψη θα βασίζεται στον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών των ανωτέρω με βάση τη σχετική πιθανότητα αδυναμίας πληρωμής του οφειλέτη τους επόμενους δώδεκα μήνες, εκτός εάν έχει σημειωθεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την δημιουργία του ανοίγματος, όταν υπολογίζονται οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια τους. Εάν το χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού πληροί τον ορισμό του αγορασθέντος ή κατά την αρχική του αναγνώριση πιστωτικά απομειωμένου χρηματοοικονομικού στοιχείου του ενεργητικού (POCI), η πρόβλεψη απομείωσης βασίζεται στις μεταβολές των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη τη διάρκεια του στοιχείου ενεργητικού.

Λογιστική αντιστάθμιση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9

Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει ένα αναθεωρημένο μοντέλο λογιστικής γενικής αντιστάθμισης, το οποίο συνδέει τη λογιστική της αντιστάθμισης με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων από τη Διοίκηση. Σύμφωνα με το νέο μοντέλο, επιπλέον στρατηγικές αντιστάθμισης δύναται να πληρούν τα κριτήρια της λογιστικής αντιστάθμισης, νέες απαιτήσεις εφαρμόζονται σχετικά με την αποτελεσματικότητα της αντιστάθμισης ενώ η διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης θα είναι επιτρεπτή μόνο υπό ορισμένες προϋποθέσεις. Ένα ξεχωριστό έργο το οποίο εκπονείται από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων για τη λογιστική της αντιστάθμισης σε επίπεδο χαρτοφυλακίου (macro-hedging) βρίσκεται σε εξέλιξη. Μέχρι την ολοκλήρωση του εν λόγω έργου, ως λογιστική αρχή οι οντότητες μπορούν να συνεχίσουν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την λογιστική αντιστάθμιση.

Η Εταιρία έχει επιλέξει να συνεχίσει να εφαρμόζει το ΔΛΠ 39.

Μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9

Οι νέες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 θα εφαρμοστούν αναδρομικά προσαρμόζοντας τον ισολογισμό της Εταιρείας κατά την ημερομηνία μετάβασης την 1 Ιανουαρίου 2018. Η Εταιρεία προτίθεται να εφαρμόσει την εξαίρεση που επιτρέπει τη μη αναδιατύπωση των συγκριτικών ποσών των προγενέστερων παρουσιαζόμενων περιόδων. Κατά συνέπεια τα συγκριτικά ποσά της Εταιρείας για το 2017 θα παρουσιαστούν σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος την επίπτωση του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές καταστάσεις, ωστόσο, η υιοθέτησή του δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση σε αυτές.

Β. Οι ακόλουθες τροποποιήσεις σε πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), θα είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019:

ΔΠΧΑ 9, Τροποποίηση - Χαρακτηριστικά προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση και τροποποιήσεις χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Η τροποποίηση μεταβάλλει τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 προκειμένου να επιτρέψει την επιμέτρηση ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων ανάλογα με το επιχειρηματικό μοντέλο, ακόμη και στην περίπτωση δικαιωμάτων πρόωρης εξόφλησης τα οποία θα μπορούσαν να έχουν ως αποτέλεσμα το μέρος που προκάλεσε την πρόωρη λήξη να λάβει αποζημίωση από το άλλο μέρος (αρνητική αποζημίωση). Κατά συνέπεια, η επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού θα πραγματοποιείται ανεξάρτητα από το γεγονός ή τη συνθήκη που προκάλεσε την πρόωρη λήξη της σύμβασης και ανεξάρτητα από το ποιο μέρος καταβάλλει ή λαμβάνει την εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την τροποποίηση

πιθανότατα θα είχε ως αποτέλεσμα την επιμέτρηση των εν λόγω χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Επιπλέον, η τροποποίηση επιβεβαιώνει και τον λογιστικό χειρισμό της τροποποίησης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Πιο συγκεκριμένα, όταν μια χρηματοοικονομική υποχρέωση που επιμετράται στο αναπόσβεστο κόστος τροποποιείται χωρίς αυτό να οδηγεί σε αποαγνώρισή της, τότε το κέρδος ή η ζημιά που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ των αρχικών συμβατικών ταμειακών ροών και των τροποποιημένων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, θα πρέπει να αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Η υιοθέτηση της τροποποίησης δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

#### **ΔΠΧΑ 16, Μισθώσεις**

Το ΔΠΧΑ 16, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» και σχετικές διερμηνείες, εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο λογιστικής, εντός ισολογισμού για τους μισθωτές, σύμφωνα με το οποίο η ταξινόμηση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, ως λειτουργικές ή χρηματοδοτικές μισθώσεις, καταργείται και όλες οι μισθώσεις αντιμετωπίζονται παρόμοια με τις χρηματοδοτικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17. Το νέο πρότυπο προβλέπει την αναγνώριση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» ('right of use asset') και της «υποχρέωσης από μισθώσεις» ('lease liability'), κατά την έναρξη της μίσθωσης, σε περίπτωση που υπάρχει συμβόλαιο ή μέρος συμβολαίου που αποδίδει στον μισθωτή το δικαίωμα χρήσης ενός περιουσιακού στοιχείου για μία χρονική περίοδο έναντι τιμήματος.

Το δικαίωμα χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού, αρχικά επιμετράται στο κόστος, το οποίο αποτελείται από το ποσό της υποχρέωσης από μισθώσεις, πλέον τα μισθώματα που καταβλήθηκαν στον εκμισθωτή κατά ή πριν την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, μείον τυχόν κίνητρα προς τον μισθωτή που εισπράχθηκαν, την αρχική εκτίμηση για κόστη αποκατάστασης και αρχικά άμεσα κόστη που πραγματοποιήθηκαν από τον μισθωτή, και εν συνεχεία επιμετράται στο κόστος, μείον σωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Η υποχρέωση από μισθώσεις, αρχικά αναγνωρίζεται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά την διάρκεια της περιόδου μίσθωσης που ακόμη δεν έχουν καταβληθεί.

Κατά συνέπεια, η σταθερή μέθοδος αναγνώρισης του εξόδου από λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 αντικαθίσταται από την απόσβεση του «δικαιώματος χρήσης μισθωμένου στοιχείου ενεργητικού» και τον τόκο-έξοδο της «υποχρέωσης από μισθώσεις». Η αναγνώριση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού από τους μισθωτές, όπως περιγράφεται ανωτέρω, δεν απαιτείται για ορισμένες βραχυπρόθεσμης διάρκειας μισθώσεις και μισθώσεις στοιχείων ενεργητικού χαμηλής αξίας. Επιπροσθέτως, ο λογιστικός χειρισμός για τους εκμισθωτές δεν επηρεάζεται ουσιωδώς από τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 16.

Η Εταιρεία εξετάζει επί του παρόντος την επίδραση του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις, η οποία δεν είναι δυνατό να ποσοτικοποιηθεί κατά την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Οι δεσμεύσεις λειτουργικών μισθώσεων, σε ισχύ επί του παρόντος, παρουσιάζονται στην σημείωση 20.

#### **Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2015 – 2017**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα πρότυπα, σε συνέχεια της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου των ετήσιων βελτιώσεων 2015-2017 του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα στα οποία εστιάζουν οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν ως ακολούθως:

#### **ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»:**

Διευκρινίζεται ο τρόπος με τον οποίο μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει την αύξηση της συμμετοχής της σε μια από κοινού δραστηριότητα που πλήρη τον ορισμό της επιχείρησης.

Αν ένα μέρος αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που είναι από κοινού δραστηριότητα, τότε η συναλλαγή αποτελεί συνένωση επιχειρήσεων που επιτυγχάνεται σε στάδια και ο αποκτών επαναμετρά το σύνολο της συμμετοχής που κατείχε προηγουμένως επί των στοιχείων ενεργητικού και των υποχρεώσεων της από κοινού δραστηριότητας σε εύλογη αξία.

Αν ένα μέρος αποκτά από κοινού έλεγχο, τότε η συμμετοχή που κατείχε προηγουμένως δεν επαναμετράται.

---

**ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος»:**

Διευκρινίζεται ότι όλες οι επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από μερίσματα, περιλαμβανομένων και των πληρωμών από χρηματοοικονομικά μέσα που καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια, θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, στην κατάσταση συνολικών εσόδων ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το που είχε αναγνωριστεί η αρχική συναλλαγή ή το γεγονός που δημιούργησε τα διανεμόμενα κέρδη που οδήγησαν στο μέρισμα.

**ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού» :**

Διευκρινίζεται ότι κάθε δανεισμός που λήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρούσε τις προϋποθέσεις, θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού όταν ουσιαστικά όλες οι αναγκαίες δραστηριότητες προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του έχουν περατωθεί.

Η υιοθέτηση των τροποποιήσεων δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΕΔΔΠΧΑ 23, Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος**

Η διερμηνεία παρέχει διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των απαιτήσεων αναγνώρισης και επιμέτρησης του ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμούς φόρου εισοδήματος. Σε αυτή την περίπτωση, η αναγνώριση και η επιμέτρηση των τρεχουσών ή αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ή υποχρεώσεων βασίζεται στο φορολογητέο κέρδος (φορολογική ζημιά), στη φορολογική βάση, σε μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, καθώς και φορολογικές απαιτήσεις και φορολογικούς συντελεστές που καθορίζονται εφαρμόζοντας την ΕΔΔΠΧΑ 23.

Σύμφωνα με την διερμηνεία, κάθε αβεβαιότητα σχετικά με χειρισμό φόρου εξετάζεται ξεχωριστά ή συνολικά ως ομάδα, ανάλογα με το ποια προσέγγιση προβλέπει καλύτερα τη λύση της αβεβαιότητας και η οικονομική οντότητα θα πρέπει να υποθέτει ότι μια φορολογική αρχή που έχει το δικαίωμα να εξετάσει χειρισμούς φόρων θα τους εξετάσει και θα έχει πλήρη γνώση κάθε σχετικής πληροφορίας.

Αν μια οικονομική οντότητα καταλήξει ότι είναι πιθανό η φορολογική αρχή να αποδεχθεί έναν αβέβαιο χειρισμό φόρου, θα πρέπει να προσδιορίσει τη λογιστική αντιμετώπιση των φόρων εισοδήματος σύμφωνα με αυτόν τον χειρισμό φόρου. Αν καταλήξει ότι δεν είναι πιθανό ο χειρισμός να γίνει αποδεκτός, το αποτέλεσμα της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό του φόρου εισοδήματος θα αποτυπωθεί στην περίοδο κατά την οποία έγινε ο προσδιορισμός αυτός, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο που προβλέπει καλύτερα τη λύση της αβεβαιότητας (δηλαδή το πιο πιθανό ποσό ή τη μέθοδο της αναμενόμενης αξίας).

Οι παραδοχές και οι εκτιμήσεις που έγιναν για την αναγνώριση και την επιμέτρηση αβέβαιων χειρισμών φόρων θα πρέπει να επανεξετάζονται όποτε οι συνθήκες μεταβάλλονται ή προκύπτουν νέες πληροφορίες που επηρεάζουν τις παραδοχές αυτές (π.χ. ενέργειες από τη φορολογική αρχή, στοιχεία ότι έχει λάβει μια συγκεκριμένη θέση σε σχέση με κάποιο παρόμοιο θέμα ή η λήξη του δικαιώματος της να εξετάσει έναν συγκεκριμένο χειρισμό φόρου).

Η υιοθέτηση της διερμηνείας δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τους διαθέσιμους προς πώληση επενδυτικούς τίτλους και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρεώσεων (συμπεριλαμβανομένων των παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων), τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί την υιοθέτηση εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες επηρεάζουν τα λογιστικά υπόλοιπα των στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων και τις γνωστοποιήσεις των ενδεχόμενων υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καθώς και τα υπόλοιπα των εσόδων και εξόδων της περιόδου αναφοράς. Παρά το γεγονός ότι οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη βέλτιστη γνώση της Διοίκησης σχετικά με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν.

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το συναλλακτικό νόμισμα της Εταιρείας.

### 2.3 Ξένο νόμισμα

#### α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας αποτιμώνται στο νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο η Εταιρεία δραστηριοποιείται (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

#### (β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες συναλλάγματος που ισχύουν κατά την ημερομηνία της εκάστοτε συναλλαγής. Συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία Ισολογισμού, καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

### 2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που προκύπτει για σκοπούς απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το επενδυτικό ακίνητο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.



Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς. Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

## 2.5 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και σωρευμένων ζημιών απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του παγίου που αντικαθίσταται παύει να αναγνωρίζεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής ως ακολούθως:

-	Γήπεδα και οικόπεδα	Μηδενική απόσβεση
-	Βελτιώσεις σε ακίνητα τρίτων	Στην περίοδο μίσθωσης
-	Μεταφορικά Μέσα	9 έτη
-	Λοιπός εξοπλισμός	4-7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε Ισολογισμό. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα. Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## 2.6 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι μισθωτής:

(i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

(ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου η εταιρεία αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του μισθωμένου ακινήτου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες η εταιρεία είναι εκμισθωτής Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 12). Βλέπε σημείωση 6 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

## **2.7 Άυλα περιουσιακά στοιχεία**

### **Λογισμικό**

Οι άδειες λογισμικού αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία έχει εκτιμηθεί σε 5-6 χρόνια.

Δαπάνες που απαιτούνται για τη συντήρηση του λογισμικού αναγνωρίζονται ως έξοδα όταν πραγματοποιούνται.

## **2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή ή τα άυλα περιουσιακά στοιχεία που δεν είναι έτοιμα προς χρήση, δεν αποσβένονται και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση.

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

## **2.9 Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού, καταχωρούνται στις ακόλουθες κατηγορίες και η καταχώρηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε το στοιχείο. Η απόφαση για την κατηγοριοποίηση λαμβάνεται από τη Διοίκηση κατά την αρχική αναγνώριση του στοιχείου του ενεργητικού και η ταξινόμηση επανεξετάζεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού.

### **α) Δάνεια και απαιτήσεις**

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία Ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και απαιτήσεις

περιλαμβάνουν τα κονδύλια «Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις» και «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» που παρουσιάζονται στον Ισολογισμό.

*β) Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία*

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία είτε δεν μπορούν να ενταχθούν σε κάποια άλλη κατηγορία. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον δεν λήγουν ή η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού. Διαφορετικά περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό.

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία πλέον των δαπανών συναλλαγής. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Στη συνέχεια, τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μέχρι τα στοιχεία αυτά πωληθούν ή χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα. Κατά την πώληση ή όταν χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα, τα κέρδη ή οι ζημιές μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Ζημιές απομείωσης που έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα δεν αντιστρέφονται μέσω αποτελεσμάτων.

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τα πραγματοποιημένα και μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα την περίοδο που προκύπτουν.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργούς αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές ζήτησης. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών.

*Απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων διαθεσίμων προς πώληση*

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού εάν υπάρχουν ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων είναι απομειωμένο και έχουν πραγματοποιηθεί ζημιές απομείωσης, αν και μόνο αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη απομείωσης σαν αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου ('ζημιογόνο γεγονός') και αυτό το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση στις μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και η επίδραση αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ενδείξεις απομείωσης μπορεί να αποτελούν τα εξής γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσκολία του χρεώστη ή ομάδας χρεωστών, καθυστέρηση ή διακοπή πληρωμής τόκων και δόσεων, πιθανότητα χρεοκοπίας ή άλλης χρηματοοικονομικής αναδιοργάνωσης και παρατηρήσιμα στοιχεία που δείχνουν μετρήσιμη μείωση στις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Αν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι υπάρχει ζημιά απομείωσης που αφορά δάνεια και απαιτήσεις, το ποσό της ζημιάς επιμετράτε ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρώντας μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων μειώνεται με το ποσό της ζημιάς απομείωσης και η ζημιά καταχωρείται στα αποτελέσματα. Αν ένα δάνειο έχει μεταβλητό επιτόκιο, το επιτόκιο προεξόφλησης για

την επιμέτρηση της ζημιάς απομείωσης είναι το τρέχον αποτελεσματικό επιτόκιο όπως προσδιορίστηκε από τη σύμβαση.

Αν σε επόμενη περίοδο, το ποσό της απομείωσης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης (π.χ. βελτίωση της πιστοληπτικής διαβάθμισης του χρεώστη), η αναστροφή της αναγνωρισμένης ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

## **2.10 Εμπορικές απαιτήσεις**

Οι απαιτήσεις από πελάτες αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

## **2.11 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις και τις βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας έως τρεις μήνες.

## **2.12 Μετοχικό κεφάλαιο**

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια. Τα έξοδα αύξησεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

## **2.13 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία**

Ο τρέχον φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με βάση τη φορολογική νομοθεσία που έχει θεσπιστεί στη χώρα όπου διεξάγονται οι εργασίες της Εταιρείας και αναγνωρίζεται ως έξοδο την περίοδο κατά την οποία προκύπτουν τα κέρδη.

Ο αναβαλλόμενος φόρος υπολογίζεται με βάση τη μέθοδο της πλήρους υποχρέωσης (liability method) για όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων λογιστικών αξιών τους, όπως εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις, χρησιμοποιώντας τους αναμενόμενους μελλοντικούς φορολογικούς συντελεστές.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι θα υπάρχουν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

## **2.14 Παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία**

(α) Συνταξιοδοτικές υποχρεώσεις

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον Ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method). Για την προεξόφληση χρησιμοποιείται το επιτόκιο των μακροπρόθεσμων ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.

Σύμφωνα με το ελληνικό εργατικό δίκαιο, όταν οι υπάλληλοι παραμένουν στην υπηρεσία μέχρι τη συνήθη ηλικία συνταξιοδότησης, δικαιούνται εφάπαξ αποζημίωσης η οποία υπολογίζεται με βάση τα χρόνια υπηρεσίας τους και τις απολαβές τους κατά την ημερομηνία συνταξιοδότησης. Έχει σχηματιστεί πρόβλεψη για την αναλογιστική αξία της εφάπαξ αποζημίωσης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, το κόστος για αποζημιώσεις αποχώρησης αναγνωρίζεται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια των χρόνων υπηρεσίας των υπαλλήλων, σύμφωνα με αναλογιστικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται κάθε χρόνο. Η υποχρέωση της αποζημίωσης αποχώρησης υπολογίζεται ως η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών, χρησιμοποιώντας επιτόκια κρατικών ομολόγων, με όρους λήξης που προσεγγίζουν τους όρους της σχετικής υποχρέωσης. Σε χώρες που δεν υπάρχει ευρεία αγορά για τέτοιου είδους ομόλογα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια κρατικών ομολόγων στο τέλος της χρήσης που χρησιμοποιούνται. Το νόμισμα και η λήξη των χρησιμοποιούμενων ομολόγων είναι σύμφωνα με το νόμισμα και την εκτιμώμενη διάρκεια των συνταξιοδοτικών υποχρεώσεων. Αναλογιστικά κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τον υπολογισμό της αποζημίωσης αποχώρησης για την Εταιρεία αναγνωρίζονται απευθείας στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα τη χρήση που πραγματοποιούνται και δεν μεταφέρονται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων χρήσης σε μεταγενέστερες περιόδους.

Το κόστος τρέχουσας υπηρεσίας και η δαπάνη τόκου αναγνωρίζονται απευθείας στα αποτελέσματα.

(β) Προγράμματα για συμμετοχή στα κέρδη και επιδόματα

Η Διοίκηση περιοδικά ανταμοίβει με μετρητά (bonus) κατά βούληση υπαλλήλους με υψηλή απόδοση. Παροχές σε μετρητά (bonus) μέσω της μισθοδοσίας, αναγνωρίζονται ως δουλευμένα έξοδα προσωπικού. Η διανομή κερδών στους υπαλλήλους, αναγνωρίζεται ως έξοδο προσωπικού στη χρήση που εγκρίνεται από τους Μετόχους της Εταιρείας.

## **2.15 Προβλέψεις**

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια υπάρχουσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

## **2.16 Αναγνώριση εσόδων**

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής :

Λειτουργικές Μισθώσεις

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

## **2.17 Διανομή μερισμάτων**

Η διανομή μερίσματος στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας όταν εγκριθεί από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

---

### **3 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

#### **3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η διαχείριση κινδύνων εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

##### **α) Κίνδυνος αγοράς**

###### **(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω της περιορισμένης αξίας των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω του leasing της Εταιρείας σε CHF νόμισμα από την «Κύπρου Leasing».

###### **(ii) Κίνδυνος τιμών**

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους, εκτίθεται όμως σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα όπως την αξία των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους μισθωτές. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

###### **(iii) Κίνδυνος επιτοκίου**

Η έκθεση της Εταιρείας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από μακροπρόθεσμες χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις με κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν την Εταιρεία σε κίνδυνο ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση και τις ταμειακές της ροές.

##### **β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις καταθέσεις όψεως και τις εμπορικές απαιτήσεις που προκύπτουν από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού η Εταιρεία έχει τοποθετήσει τα χρηματικά της διαθέσιμα στη συστημική μητρική Τράπεζα Eurobank Ergasias ενώ όσον αφορά στις εμπορικές απαιτήσεις έχει διασφαλιστεί ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Η Εταιρεία λαμβάνει εγγυήσεις για τα συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης.

Η μέγιστη έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο ισούται με τη λογιστική αξία των ανωτέρω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

##### **γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας σε κατηγορίες με βάση την εναπομένουσα περίοδο μέχρι τη λήξη τους κατά την ημερομηνία Ισολογισμού:

	2017			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις")	-	227.754	1.093.327	<b>1.321.081</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	133.246	-	-	<b>133.246</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	380.686	-	-	<b>380.686</b>
	<b>2016</b>			
	Έως 3 μήνες	3-12 μήνες	Άνω του 1 έτους	Σύνολο
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>				
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβάνονται και οι "Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις")	-	157.445	1.093.327	<b>1.250.772</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	453.532	-	-	<b>453.532</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	482.273	-	-	<b>482.273</b>

### 3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Η Εταιρεία παρακολουθεί τα συνολικά «Απασχολούμενα Κεφάλαια» στη βάση των Ιδίων Κεφαλαίων πλέον δάνεια συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων, μείον τα Ταμειακά διαθέσιμα και Ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό:

	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016
Σύνολο δανείων συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων (σημείωση 19)	42.241.053	44.175.207
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (σημείωση 17)	(133.246)	(453.532)
<b>Καθαρός δανεισμός</b>	<b>42.107.807</b>	<b>43.721.674</b>
Ίδια κεφάλαια	(18.578.553)	(19.697.922)
<b>Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια</b>	<b>23.529.254</b>	<b>24.023.752</b>
Συντελεστής μόχλευσης	179%	182%

### 3.3 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεραρχία για τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων ανά τεχνική αποτίμησης:

**Επίπεδο 1:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

**Επίπεδο 2:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

**Επίπεδο 3:** Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

#### **4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης**

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

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

##### **(α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα**

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Οι κυριότεροι παράμετροι που επηρεάζουν την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας είναι αυτές που σχετίζονται με τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

##### **(β) Φόρος εισοδήματος**

Η Διοίκηση της Εταιρείας κάνει εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φόρου εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί κατά τη διάρκεια της κανονικής ροής των εργασιών, για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός φόρου είναι αβέβαιος. Η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις για αναμενόμενα φορολογικά ελεγκτικά θέματα, βάση εκτιμήσεων κατά πόσο θα προκύψουν επιπρόσθετοι φόροι. Όπου το τελικό φορολογικό αποτέλεσμα αυτών των υποθέσεων διαφέρει από τα ποσά που αναγνωρίστηκαν αρχικά, οι διαφορές θα επηρεάσουν τις φορολογικές υποχρεώσεις, την περίοδο κατά την οποία γίνεται αυτός ο προσδιορισμός.



---

Η αναγνώριση των ανωτέρω αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων απαιτεί την διενέργεια εκτιμήσεων σχετικά με τη μελλοντική χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Ειδικότερα, ο προσδιορισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων που μπορούν να αναγνωριστούν, απαιτεί τη διενέργεια σημαντικών εκτιμήσεων για το χρόνο επίτευξης και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών.

Περαιτέρω πληροφορίες σε σχέση με την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση της Εταιρείας περιλαμβάνονται στη σημείωση 13.

## **5 Πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ**

Οι επισυναπτόμενες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 είναι οι πρώτες που συντάσσονται από την Εταιρεία σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Για τις περιόδους που έληξαν έως και την 31η Δεκεμβρίου 2016 η Εταιρεία παρουσίασε τις οικονομικές της καταστάσεις με βάση τα ελληνικά λογιστικά πρότυπα που προδιαγραφόταν από την ελληνική νομοθεσία (Ελληνικό Λογιστικά Πρότυπα - ΕΛΠ), λαμβάνοντας υπόψη τις διατάξεις της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας εφόσον και όπου αυτό ήταν απαιτητό. Συνεπώς, η Εταιρεία έχει ετοιμάσει τις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά εφαρμόζονται για τις χρήσεις που λήγουν την ή μετά την 31 Δεκεμβρίου 2017, μαζί με τα δεδομένα της συγκριτικής περιόδου κατά την και για την χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2016, όπως περιγράφεται στην παράγραφο «Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων» (σημείωση 2).

Κατά την προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας, η χρηματοοικονομική θέση ανοίγματος καταρτίστηκε για την 1 Ιανουαρίου 2016, η οποία αποτελεί την ημερομηνία μετάβασης της Εταιρείας στα ΔΠΧΑ. Από την 1 Ιανουαρίου 2016 και εφεξής, κατά τη διαδικασία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας που προκύπτουν από τα λογιστικά της βιβλία προσαρμόζονται και αναμορφώνονται μέσω συγκεκριμένων έξω-λογιστικών εγγραφών προσαρμογής ώστε να ευθυγραμμιστούν με τις διατάξεις των ΔΠΧΑ. Κατά συνέπεια, η κατάσταση οικονομικής θέσης της 1 Ιανουαρίου 2016 και οι οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2016, προσαρμόστηκαν και αναμορφώθηκαν μέσω συγκεκριμένων έξω-λογιστικών εγγραφών προσαρμογής ώστε να ευθυγραμμιστούν με τις διατάξεις των ΔΠΧΑ.

Οι βασικές έξω-λογιστικές προσαρμογές που πραγματοποιήθηκαν επί της κατάστασης οικονομικής θέσης της 1 Ιανουαρίου 2016 και των οικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2016 προκειμένου να ευθυγραμμιστούν με τα ΔΠΧΑ και οι σημαντικές διαφορές προσαρμογής και αναμόρφωσης, παρουσιάζονται παρακάτω.

## 5.1 Συμφωνία Χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 1 Ιανουαρίου 2016

### Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Υπόλοιπο βάσει ΕΛΠ	Επίδραση μετάβασης στα ΔΠΧΑ	Υπόλοιπο Έναρξης βάσει ΔΠΧΑ
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	26.735.491	(3.741.491)	22.994.000
Ενσώματα πάγια στοιχεία	9.582	-	9.582
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	4.281.738	(4.281.738)	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	1.470.217	1.470.217
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	21.217	-	21.217
	<b>31.048.028</b>	<b>(6.553.012)</b>	<b>24.495.016</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	1.119.793	216.640	1.336.433
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	539.589	-	539.589
	<b>1.659.382</b>	<b>216.640</b>	<b>1.876.022</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>32.707.410</b>	<b>(6.336.372)</b>	<b>26.371.038</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Κοινές μετοχές	196.000	-	196.000
Εισφορά μετόχου	15.813.942	(15.813.942)	-
Κέρδη εις νέον	(26.731.139)	6.786.625	(19.944.514)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>(10.721.197)</b>	<b>(9.027.317)</b>	<b>(19.748.514)</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	30.347.766	2.050.944	32.398.710
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	11.043	496.536	507.579
	<b>30.358.809</b>	<b>2.547.480</b>	<b>32.906.289</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	12.501.776	-	12.501.776
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	568.022	143.465	711.487
	<b>13.069.798</b>	<b>143.465</b>	<b>13.213.263</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>43.428.606</b>	<b>2.690.945</b>	<b>46.119.551</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>32.707.410</b>	<b>(6.336.372)</b>	<b>26.371.038</b>

Το αποθεματικό των €15.813.942, που δημιουργήθηκε από τη χρηματοδοτική μίσθωση Sales & Lease back με την Eurobank Leasing και αφορά στο ακίνητο επί της οδού Ανδρέα Μεταξά 15 στη ΒΙΠΑ Κηφισιάς του Δήμου Ερυθραίας – Κηφισιάς, μεταφέρθηκε στα «Κέρδη εις νέον».

## 5.2 Συμφωνία Χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2016

### Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

	Υπόλοιπο βάσει ΕΛΠ	Επίδραση μετάβασης στα ΔΠΧΑ	Υπόλοιπο Έναρξης βάσει ΔΠΧΑ
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	25.484.543	(3.133.843)	22.350.700
Ενσώματα πάγια στοιχεία	9.136	-	9.136
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	-	-	-
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	-	1.373.361	1.373.361
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	21.217	-	21.217
	<b>25.514.895</b>	<b>(1.760.483)</b>	<b>23.754.413</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	746.976	482.579	1.229.555
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	453.532	-	453.532
	<b>1.200.508</b>	<b>482.579</b>	<b>1.683.087</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>26.715.403</b>	<b>(1.277.904)</b>	<b>25.437.500</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια</b>			
Κοινές μετοχές	196.000	-	196.000
Εισφορά μετόχου	15.813.942	(15.813.942)	-
Κέρδη εις νέον	(34.159.102)	14.265.180	(19.893.922)
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>(18.149.160)</b>	<b>(1.548.762)</b>	<b>(19.697.922)</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων	29.505.860	-	29.505.860
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	350.549	127.394	477.942
	<b>29.856.409</b>	<b>127.394</b>	<b>29.983.802</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14.669.347	-	14.669.347
	338.808	143.465	482.273
	<b>15.008.155</b>	<b>143.465</b>	<b>15.151.620</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>44.864.563</b>	<b>270.859</b>	<b>45.135.422</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>26.715.403</b>	<b>(1.277.904)</b>	<b>25.437.500</b>

### 5.3 Συμφωνία Συνολικού Εισοδήματος για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016

#### Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	Υπόλοιπο βάσει ΕΛΠ	Επίδραση μετάβασης στα ΔΠΧΑ	Υπόλοιπο Έναρξης βάσει ΔΠΧΑ
Έσοδα από μισθώματα	2.151.448	-	2.151.448
<b>Μικτά Κέρδη</b>	<b>2.151.448</b>	-	<b>2.151.448</b>
Καθαρή ζημιά από αναπροσαρμογή επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	-	(643.300)	(643.300)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(372.669)	-	(372.669)
Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	(123.455)	-	(123.455)
Λοιπά έσοδα	57.284	-	57.284
Λοιπά έξοδα	(8.303.143)	8.218.711	(84.433)
<b>Λειτουργικά Αποτελέσματα</b>	<b>(6.590.534)</b>	<b>7.575.411</b>	<b>984.876</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	621	-	621
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(838.050)	-	(838.050)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων</b>	<b>(7.427.963)</b>	<b>7.575.411</b>	<b>147.448</b>
Φόρος Εισοδήματος	-	(96.856)	(96.856)
<b>Κέρδη / (Ζημιές) χρήσης</b>	<b>(7.427.963)</b>	<b>7.478.554</b>	<b>50.591</b>

Πραγματοποιήθηκε μεταφορά εγγραφών στη χρήση 2015, με βασικότερη τη μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών, με απώτερο σκοπό την ορθή απεικόνιση των αποτελεσμάτων χρήσης βάσει των ΔΠΧΑ.

### 5.4 Συμφωνίες Καθαρής Θέσης μεταξύ ΔΠΧΑ και Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

Κατά την 1η Ιανουαρίου 2016 (ημερομηνία μετάβασης) και κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 (συγκριτική περίοδος)

	1/1/2016	31/12/2016
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων βάσει ΕΛΠ</b>	<b>(10.721.197)</b>	<b>(18.149.160)</b>
Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία	(3.741.491)	(3.133.997)
Διαγραφή λογιστικής αξίας αύλων παγίων που δεν αναγνωρίζονται στα ΔΠΧΑ	(4.281.738)	-
Διόρθωση υπολοίπου χρηματοδοτικής μίσθωσης	(2.695.579)	-
Διαγραφή χρεωστικών υπολοίπων	(117.994)	(127.394)
Αναγνώριση προβλέψης για φορολογικά πρόστιμα	(118.839)	(118.839)
Αναγνώριση απαίτησης από μη λογιστικοποιηθέντα μισθώματα	458.107	458.107
Αναγνώριση αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης	1.470.217	1.373.361
<b>Σύνολο προσαρμογών στα ίδια κεφάλαια</b>	<b>(9.027.317)</b>	<b>(1.548.762)</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων βάση ΔΠΧΑ</b>	<b>(19.748.514)</b>	<b>(19.697.922)</b>

## 5.5 Συμφωνίες αποτελεσμάτων μεταξύ ΔΠΧΑ και Ελληνικών Λογιστικών Προτύπων

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016 (συγκριτική περίοδος)

	<u>1/1 - 31/12/2016</u>
<b>Αποτελέσματα χρήσης βάσει ΕΛΠ</b>	<b>(7.427.963)</b>
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας επενδυτικών ακινήτων	(643.300)
Διαγραφή αποσβέσεων επενδυτικών ακινήτων	1.250.795
Ζημιές και έξοδα πρηγούμενων χρήσεων	6.977.316
Διαγραφή χρεωστικών υπολοίπων	(9.400)
Αναβαλλόμενος φόρος περιόδου	(96.856)
<b>Σύνολο προσαρμογών στα αποτελέσματα χρήσης</b>	<b>7.478.554</b>
<b>Αποτελέσματα χρήσης βάσει ΔΠΧΑ</b>	<b>50.591</b>

## 6 Έσοδα

	<b>1.01-31.12.2017</b>	<b>1.01-31.12.2016</b>
Έσοδα από μισθώματα	1.974.545	1.982.277
Έσοδα από διαχείριση	172.310	169.172
<b>Σύνολο</b>	<b>2.146.855</b>	<b>2.151.448</b>

Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	<b>1.01-31.12.2017</b>	<b>1.01-31.12.2016</b>
Έως 1 έτος	1.617.360	1.956.479
Από 2 έως 5 έτη	5.830.931	6.052.505
Πάνω από 5 έτη	2.606.743	3.891.153
<b>Σύνολο</b>	<b>10.055.034</b>	<b>11.900.136</b>

## 7 Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	<b>1.01-31.12.2017</b>	<b>1.01-31.12.2016</b>
Επισκευές & συντηρήσεις	(99.292)	(134.039)
ΕΝΦΙΑ	(99.145)	(104.876)
Ασφάλιστρα	(17.972)	(17.387)
Λοιποί φόροι & τέλη	(7.827)	(42.857)
Αμοιβές τρίτων	(40.346)	(67.652)
Λοιπά έξοδα	(24.720)	(5.858)
<b>Σύνολο</b>	<b>(289.302)</b>	<b>(372.669)</b>

## 8 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016
Μισθοί	(37.982)	(102.234)
Εργοδοτικές εισφορές	(13.335)	(21.221)
Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου	(42.000)	-
Λοιπές δαπάνες προσωπικού	(7.851)	-
<b>Σύνολο</b>	<b>(101.167)</b>	<b>(123.455)</b>

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού την 31η Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται σε 1 άτομο (2016: 2 άτομα).

## 9 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016
Ενοίκια	(1.189)	(6.838)
Αποσβέσεις	(1.600)	(1.123)
Λοιπά έξοδα	(94.219)	(76.472)
<b>Σύνολο</b>	<b>(97.009)</b>	<b>(84.433)</b>

## 10 Χρηματοοικονομικά έσοδα/ έξοδα

Χρηματοοικονομικά έξοδα	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016
Χρηματοοικονομικά μίσθωματα Eurobank Leasing	(702.710)	(795.050)
Χρηματοοικονομικά μίσθωματα Κύπρου Leasing	(14.657)	(33.872)
Διάφορα έξοδα	(1.878)	(9.129)
<b>Σύνολο</b>	<b>(719.245)</b>	<b>(838.050)</b>

Χρηματοοικονομικά έσοδα	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016
Πιστωτικοί τόκοι	874	621
Συναλλαγματικές διαφορές (έσοδο)	81.408	-
<b>Σύνολο</b>	<b>82.282</b>	<b>621</b>

## 11 Φόροι

	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016
Φόρος εισοδήματος χρήσης	-	-
Αναβαλλόμενη φορολογία (σημείωση 13)	(234.123)	(96.856)
<b>Σύνολο</b>	<b>(234.123)</b>	<b>(96.856)</b>

Ο Ελληνικός συντελεστής φορολογίας για το 2017 και για το 2016 ανέρχεται σε 29%.

Σημειώνουμε ότι ποσό ύψους € 750 χιλ., το οποίο αναγνωρίστηκε στα ΔΠΧΑ ως εισφορά μετόχου (σημείωση 16), για φορολογικούς σκοπούς αναγνωρίστηκε ως έσοδο και συμπεριλήφθη στα φορολογητέα κέρδη της χρήσης.

## 12 Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Υπόλοιπο έναρξης χρήσης</b>	<b>22.350.700</b>	<b>22.994.000</b>
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(216.700)	(643.300)
<b>Σύνολο</b>	<b>22.134.000</b>	<b>22.350.700</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γραφεία επί της οδού Ανδρέα Μεταξά 15 στη ΒΙΠΑ Κηφισιάς του Δήμου Ερυθραίας – Κηφισιάς συνολικών τμ. 25.180, τα οποία μισθώνονται σε γνωστές εμπορικές εταιρείες όπως οι Nokia, Imerys & Frigoglass.

Σημειώνουμε επίσης, πως, στα ακίνητα περιλαμβάνεται και διαμέρισμα επί της Αμερικής 18 στο Κολωνάκι συνολικής επιφάνειας 190 τμ.

## 13 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νόμιμο δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή. Τα συμψηφισμένα ποσά είναι τα παρακάτω:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	1.054.863	1.506.211	1.603.068
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	(132.851)	(132.851)	(132.851)
<b>Καθαρή Αναβαλλόμενη Φορολογική απαίτηση</b>	<b>922.012</b>	<b>1.373.361</b>	<b>1.470.217</b>

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου</b>	<b>1.373.361</b>	<b>1.470.217</b>
Χρέωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(451.349)	(96.856)
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου</b>	<b>922.012</b>	<b>1.373.361</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής, έχουν ως εξής:

**Αναβαλλόμενες Φορολογικές Απαιτήσεις**

	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Ζημιές τρέχουσας χρήσης	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2016</b>	<b>1.085.032</b>	<b>518.035</b>	<b>1.603.068</b>
Κίνηση περιόδου	(176.218)	79.362	(96.856)
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>908.814</b>	<b>597.397</b>	<b>1.506.211</b>
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2017</b>	<b>908.814</b>	<b>597.397</b>	<b>1.506.211</b>
Κίνηση περιόδου	(294.069)	(157.280)	(451.349)
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>614.745</b>	<b>440.117</b>	<b>1.054.863</b>

**Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις**

	Αναγνώριση απαίτησης από μισθώματα
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2016</b>	<b>(132.851)</b>
Κίνηση περιόδου	-
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>(132.851)</b>
<b>Υπόλοιπο 1ης Ιανουαρίου 2017</b>	<b>(132.851)</b>
Κίνηση περιόδου	-
<b>Υπόλοιπο 31ης Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>(132.851)</b>

**14 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις**

Οι πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Πελάτες Εσωτερικού	1.313.771	1.218.327	1.269.996
Λοιπές απαιτήσεις	6.805	11.228	66.437
<b>Σύνολο</b>	<b>1.320.576</b>	<b>1.229.555</b>	<b>1.336.433</b>

Το μεγαλύτερο μέρος από τα υπόλοιπα πελατών είναι κάτω από 12 μήνες, δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός εξαμήνου. Στα υπόλοιπα πελατών, ποσό €1.093.327 αφορά απαίτηση της Εταιρείας για οφειλόμενα μισθώματα και κοινόχρηστα από την «Unify Εταιρικές Τηλεπικοινωνίες ΑΕ». Με την «Unify», η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε συμβιβαστική επίλυση επί όλων των ένδικων διαφορών τους (σημείωση 23).

**15 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Η Εταιρεία διαθέτει καταθετικούς λογαριασμούς στις Τράπεζες Eurobank Ergasias και Πειραιώς. Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Μετρητά	207	-	153.046
Καταθέσεις Όψεως	133.038	453.532	386.543
<b>Σύνολο</b>	<b>133.246</b>	<b>453.532</b>	<b>539.589</b>



## 16 Κοινές Μετοχές

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ανέρχεται στα 196.000,00 ευρώ διαιρούμενο σε 245.000 μετοχές ονομαστικής αξίας 0,80 ευρώ η κάθε μία.

	Αριθμός Μετοχών	Ονομαστική αξία	Συνολική Αξία Μετοχών
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2015	245.000	0,80	196.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	245.000	0,80	196.000
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	245.000	0,80	196.000

Η εισφορά μετόχου ύψους €750 χιλ. καταβλήθηκε από τον μέτοχο «Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E» ως αποτέλεσμα αναγκαστικού πλειστηριασμού των μετοχών της Εταιρείας. Συγκεκριμένα, στις 21.12.16 εκλειστηριάσθηκαν και κατακυρώθηκαν 245.000 μετοχές της Εταιρείας στο όνομα της υπερθεματίστριας και μοναδικής πλειοδότης Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία.

## 17 Δάνεια, συμπεριλαμβανομένων χρηματοδοτικών μισθώσεων

Μακροπρόθεσμα δάνεια	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Τραπεζικός δανεισμός	-	-	-
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	25.774.886	29.505.860	32.398.710
<b>Σύνολο</b>	<b>25.774.886</b>	<b>29.505.860</b>	<b>32.398.710</b>

Βραχυπρόθεσμα δάνεια	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Τραπεζικός δανεισμός	12.320	12.320	12.804
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.418.786	3.730.955	3.822.723
Ληξιπρόθεσμα ποσά χρηματοδοτικών μισθώσεων	12.035.060	10.926.071	8.666.249
<b>Σύνολο</b>	<b>16.466.166</b>	<b>14.669.347</b>	<b>12.501.776</b>

<b>Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>42.241.053</b>	<b>44.175.207</b>	<b>44.900.486</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις – ελάχιστα μισθώματα συμπεριλαμβανομένου των ληξιπρόθεσμων έχουν ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Μέχρι 1 χρόνο	16.637.598	14.657.026	12.488.972
Από 1 μέχρι 5 χρόνια	13.622.564	14.263.444	14.526.348
περισσότερα από 5 χρόνια	15.523.372	19.532.845	22.990.785
<b>Σύνολο</b>	<b>45.783.534</b>	<b>48.453.315</b>	<b>50.006.105</b>

Μελλοντικά χρηματοοικονομικά έξοδα χρηματοδοτικών μισθώσεων	(3.554.802)	(4.290.429)	(5.118.424)
-------------------------------------------------------------	-------------	-------------	-------------

<b>Παρούσα αξία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις</b>	<b>42.228.732</b>	<b>44.162.886</b>	<b>44.887.681</b>
--------------------------------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

### Καταγγελία σύμβασης χρηματοδοτικών μισθώσεων

Στις 19/6/2017 επιδόθηκε εξώδικη δήλωση καταγγελίας της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης από την επιτάσσουσα εταιρεία «Πειραιώς Χρηματοδοτικές μισθώσεις Α.Ε.» (πρώην «Κύπρου Χρηματοδοτικές μισθώσεις Α.Ε.»). Η καταγγελία αναφέρεται σε οφειλόμενα και ληξιπρόθεσμα μισθώματα και λοιπές υποχρεώσεις της Εταιρείας και είχε ως αποτέλεσμα την παύση τιμολόγησης μισθωμάτων μετά την επίδοση της.

## 18 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Εγγυήσεις μισθωμάτων	358.780	362.442	392.079
Αποθεματικό κοινοχρήστων	115.500	115.500	115.500
<b>Σύνολο</b>	<b>474.280</b>	<b>477.942</b>	<b>507.579</b>

## 19 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Προμηθευτές	132.493	139.663	261.570
Προκαταβολές πελατών	40.916	40.114	39.791
Φόροι & Τέλη	90.297	83.912	87.916
Υποχρεώσεις προς το Προσωπικό	85.395	88.214	59.997
Λοιπές φορολογικές προβλέψεις	-	118.839	118.839
Λοιπές Υποχρεώσεις	31.584	11.531	143.375
<b>Σύνολο</b>	<b>380.686</b>	<b>482.273</b>	<b>711.487</b>

## 20 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει δικαστικές υποθέσεις και δεσμεύσεις σε εξέλιξη.

Η Εταιρεία στη χρήση 2017 μισθώνει ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ως γραφεία/Έδρα της. Το μηνιαίο μίσθωμα σε 138 ευρώ.

## 21 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η μητρική της Εταιρείας είναι η Τράπεζα Eurobank Ergasias A.E., που εδρεύει στην Αθήνα και είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών, και κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (σημείωση 1).

### Συνδεδεμένα μέρη

Από το Νοέμβριο του 2015, το ποσοστό των κοινών μετοχών με δικαίωμα ψήφου της Τράπεζας που κατέχει το Ταμείο Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (ΤΧΣ) ανέρχεται σε 2,38%. Το ΤΧΣ θεωρείται ότι ασκεί ουσιώδη επιρροή στην Τράπεζα βάσει των διατάξεων που προβλέπει ο Νόμος 3864/2010, όπως είναι σε ισχύ και της νέας σύμβασης πλαισίου συνεργασίας την οποία υπέγραψε η Τράπεζα με το ΤΧΣ την 4 Δεκεμβρίου 2015, η οποία αντικατέστησε την προηγούμενη σύμβαση που είχε υπογραφεί την 26 Αυγούστου 2014.

Η Εταιρεία πραγματοποιεί συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη μέσα στα συνήθη πλαίσια των εργασιών και σε καθαρά εμπορική βάση. Ο όγκος των συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη και τα υπόλοιπα στο τέλος έτους φαίνονται πιο κάτω:

α) Έσοδα από τόκους ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων	<b>1.01-31.12.2017</b>	<b>1.01-31.12.2016</b>
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias AE)	874	-
β) Χρηματοοικονομικά έξοδα	<b>1.01-31.12.2017</b>	<b>1.01-31.12.2016</b>
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	702.710	-
γ) Ενοίκια για λειτουργικές μισθώσεις	<b>1.01-31.12.2017</b>	<b>1.01-31.12.2016</b>
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias AE)	939	-
δ) Λοιπά έξοδα	<b>1.01-31.12.2017</b>	<b>1.01-31.12.2016</b>
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias AE)	1.482	-
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	161.918	-
ε) Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη		
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Μητρική (Τράπεζα Eurobank Ergasias AE)	131.430	-
<b>Χρηματοδοτικές μισθώσεις</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Λοιπές θυγατρικές της Μητρικής	40.984.290	-

στ) Οι αμοιβές των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανέρχονται σε € 42.000,00.

## 22 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Οι χρήσεις 2000-2010 έχουν κλείσει με περαίωση και από το 2011 είναι ανέλεγκτες.

Σύμφωνα με την ελληνική φορολογική νομοθεσία και τις αντίστοιχες Υπουργικές Αποφάσεις, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί, κατά κανόνα, σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε ετών από τη λήξη του έτους εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης. Λόγω παρέλευσης πενταετίας στις 31.12.2017 παραγράφηκαν οι χρήσεις που έληξαν μέχρι και την 31.12.2011.

Από τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2011 και έπειτα, σύμφωνα με το Νόμο 4174/2013 (άρθρο 65Α), όπως ισχύει (και όπως όριζε το άρθρο 82 του Νόμου 2238/1994), οι ελληνικές ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης των οποίων οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά, υποχρεούνται έως και τις χρήσεις με έναρξη πριν την 1 Ιανουαρίου 2016 να λαμβάνουν «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό», το οποίο εκδίδεται, μετά τη διενέργεια σχετικού φορολογικού ελέγχου, από τον νόμιμο ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει και τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό

Η Εταιρεία δεν έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011-2016 και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για την χρήση 2017 από το οποίο δεν προέκυψαν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν αυτών, που καταχωρήθηκαν και απεικονίζονται ήδη στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

### **23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού**

Μετά την ημερομηνία του ισολογισμού η Εταιρεία προχώρησε σε συμβιβαστική επίλυση επί όλων των ένδικων διαφορών της με την «Unify Εταιρικές Τηλεπικοινωνίες ΑΕ».

Επιπλέον, τον Νοέμβριο 2018, κοινοποιήθηκε στην Εταιρεία έκθεση αποβολής και εγκατάστασης από την «Πειραιώς Χρηματοδοτικές Μισθώσεις Α.Ε.» για το επενδυτικό ακίνητο (διαμέρισμα) επί της οδού Αμερικής 18, Αθήνα.