

# **ΑΝΑΚΟ ΤΡΟΦΙΜΑ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Α.Ε.**

## **ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018 ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ)**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» την 4 Ιουνίου 2019 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση <http://www.anako-sa.gr>. Επισημαίνεται ότι τα δημοσιοποιημένα στον τύπο συνοπτικά οικονομικά στοιχεία, στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη ορισμένες γενικές οικονομικές πληροφορίες, αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς. Επίσης, επισημαίνεται ότι, χάριν απλοποίησης, στα δημοσιευμένα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία έχουν γίνει ορισμένες συμπτύξεις και ανακατατάξεις κονδυλίων.

Μάνδρα Αττικής, 4 Ιουνίου 2019

---

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ .....	1
ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	13
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ.....	17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	18
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	20
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	21
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ.....	22
2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ.....	22
3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ .....	24
3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα .....	24
3.2 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	24
3.3 Ασώματα πάγια στοιχεία.....	25
3.4 Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία .....	25
3.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	27
3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία .....	27
3.7 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	28
3.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .....	28
3.9 Εμπορικές απαιτήσεις.....	29
3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	29
3.11 Μετοχικό κεφάλαιο .....	29
3.12 Εμπορικές υποχρεώσεις.....	30
3.13 Δάνεια.....	31
3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος.....	31
3.15 Παροχές σε εργαζομένους.....	32
3.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις .....	33
3.17 Κέρδη ανά μετοχή .....	33
3.18 Αναγνώριση εσόδων.....	33
3.19 Μισθώσεις .....	35
3.20 Διανομή μερισμάτων.....	36
4. ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ .....	37
5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ.....	47
6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ .....	50
7. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ .....	52
8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ.....	57
9. ΕΣΟΔΑ.....	59
10. ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ .....	60
11. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ.....	61
12. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ .....	61
13. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ).....	61
14. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ .....	62

---

15.	ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ.....	64
16.	ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	65
17.	ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ .....	65
18.	ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ.....	65
19.	ΛΟΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ .....	68
20.	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ.....	68
21.	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ.....	70
22.	ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ .....	71
23.	ΟΜΑΔΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ.....	71
24.	ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ.....	72
25.	ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ .....	72
26.	ΔΑΝΕΙΑ .....	73
27.	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ .....	74
28.	ΛΟΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ .....	76
29.	ΛΟΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ .....	76
30.	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	76
31.	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ .....	76
32.	ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ .....	77
33.	ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ .....	78
	ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	79

---

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ**  
**της Εταιρείας ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ**  
**ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ**  
**επί των Οικονομικών Καταστάσεων**  
**για τη χρήση από 1/1/2018 έως 31/12/2018**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου για την εταιρική χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018.

Η παρούσα έκθεση παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση και την επίδραση αυτών στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων, παράθεση των σημαντικών συναλλαγών που καταρτίστηκαν μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων προσώπων και παράθεση ποιοτικού χαρακτήρα στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη οικονομική χρήση.

**A. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2018 (1/1-31/12/2018)**

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης παρατηρήθηκαν σχετικά σταθεροποιητικές και ελαφρώς αυξητικές τάσεις στις εμπορικές αξίες και στα μισθώματα τόσο των οικιστικών όσο και των επαγγελματικών ακινήτων.

Σύμφωνα με την Ετήσια Έκθεση του Διοικητή της ΤτΕ για το έτος 2018, η ελληνική αγορά ακινήτων έχει πλέον εισέλθει σε μια μεταβατική περίοδο σταθεροποίησης και τοπικά ανάκαμψης. Ο τουρισμός και οι χρήσεις που σχετίζονται με αυτόν προσέλκυσαν την πλειοψηφία των επενδυτικών κεφαλαίων, δίνοντας ώθηση σε τοπικές αγορές και συμπαρασύροντας τη ζήτηση για κατοικίες και καταστήματα σε συγκεκριμένες θέσεις. Αυξημένο ενδιαφέρον καταγράφηκε και για μισθωμένους γραφειακούς χώρους υψηλών προδιαγραφών, ειδικά στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, καθώς η συγκεκριμένη αγορά εξασφαλίζει ικανοποιητικές αποδόσεις. Προϋπόθεση ωστόσο για τη συνολική σταθεροποίηση της αγοράς είναι η διάχυση της ζήτησης προς τις δευτερεύουσες αγορές και προς το χαμηλότερων προδιαγραφών απόθεμα,

γεγονός το οποίο θα σηματοδοτήσει τη λήξη της τρέχουσας μεταβατικής περιόδου και την είσοδο σε συνθήκες σταδιακής ανάκαμψης.

Στον κλάδο των κατοικιών, εντός της κλειόμενης χρήσης ανακόπηκε η πτωτική πορεία των τιμών στο σύνολο της χώρας ύστερα από εννέα διαδοχικά έτη και παράλληλα σημειώθηκε σταδιακή αύξηση των τιμών, αν και σε τοπικό επίπεδο καταγράφονται μικτές τάσεις. Ειδικότερα, κατά την κλειόμενη χρήση οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 1,5%, έναντι μείωσης 1,0% της προηγούμενης χρήσης 2017 και 2,4% της χρήσης 2016. Από την ανάλυση των στοιχείων κατά παλαιότητα στο σύνολο της χώρας προκύπτει ότι οι τιμές των νέων διαμερισμάτων αυξήθηκαν με ταχύτερο ρυθμό κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης (1,7%) από ότι οι τιμές των παλαιών διαμερισμάτων (1,3%), ενώ με διάκριση κατά γεωγραφική περιοχή η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων ήταν μεγαλύτερη στην Αθήνα (2,4%), έναντι της Θεσσαλονίκης (0,9%), των άλλων μεγάλων πόλεων (0,8%) και των λοιπών ημιαστικών και αγροτικών περιοχών (0,6%).

Στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, κατά την κλειόμενη χρήση καταγράφηκαν θετικές τάσεις στην αγορά γραφείων και καταστημάτων υψηλών προδιαγραφών. Εντούτοις, τόσο για τα γραφεία όσο και για τα καταστήματα καταγράφονται ανομοιογενείς ρυθμοί και τάσεις σε τοπικό επίπεδο, αποτυπώνοντας τη διαφορετική δυναμική των επιμέρους θέσεων και τομέων της αγοράς. Τα γραφεία και καταστήματα υψηλών προδιαγραφών και οι συναφείς με τον τουρισμό επαγγελματικές χρήσεις συγκέντρωσαν σημαντικό επενδυτικό ενδιαφέρον, το οποίο φαίνεται ότι θα διατηρηθεί και κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης. Κατά το πρώτο εξάμηνο της κλειόμενης χρήσης οι τιμές των γραφείων υψηλών προδιαγραφών κατέγραψαν αύξηση 3,5% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ η αντίστοιχη αύξηση για τα καταστήματα υψηλών προδιαγραφών ανήλθε σε 2,1% για την ίδια περίοδο. Στα μισθώματα γραφείων και καταστημάτων καταγράφονται ηπιότεροι ρυθμοί αύξησης ή και επιμέρους οριακές μειώσεις. Πιο συγκεκριμένα, κατά το πρώτο εξάμηνο της κλειόμενης χρήσης τα μισθώματα των γραφείων κατέγραψαν αύξηση 1,3% σε σχέση με το αμέσως προηγούμενο εξάμηνο, ενώ των καταστημάτων κατέγραψαν οριακή μείωση 0,2%.

Επιπλέον, όσο αφορά τις επενδύσεις στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων η παρατηρούμενη κινητικότητα, η οποία αποτυπώνεται και στην εξέλιξη του ύψους και του ρυθμού μεταβολής των επενδύσεων από το εξωτερικό, σχετίζεται κυρίως με την εξαιρετική πορεία του τουρισμού των τελευταίων ετών και τη σταδιακή ανταπόκριση στην αυξανόμενη ζήτηση για καταλύματα μεσαίας και υψηλής κατηγορίας. Η συστηματική αύξηση των τουριστικών αφίξεων των τελευταίων τουλάχιστον πέντε ετών έχει προσελκύσει αξιοσημείωτο

επενδυτικό ενδιαφέρον, το οποίο εστιάζει στην αγορά και ανάπτυξη καταλυμάτων υψηλών προδιαγραφών, απευθυνόμενων πλέον σε τουρισμό υψηλότερου επιπέδου σε σχέση με το παρελθόν. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με τα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, την περίοδο 2012-2018 ο αριθμός των διαθέσιμων πολυτελών κλινών της χώρας αυξήθηκε κατά 52,8%, ενώ πλέον η μέση πληρότητα των ξενοδοχείων υπερβαίνει το 50% τόσο πανελλαδικά όσο και στην Αττική, η οποία ακόμη και στα χρόνια πριν από την κρίση κατέγραφε αρκετά χαμηλότερα ποσοστά πληρότητας. Επιπλέον, ο ρυθμός αύξησης των διαθέσιμων κλινών αναμένεται να ενισχυθεί περαιτέρω την περίοδο 2018-2020, δεδομένης της τρέχουσας και της σχεδιαζόμενης κατασκευαστικής δραστηριότητας στον ξενοδοχειακό τομέα.

Στους υπόλοιπους —εκτός των ξενοδοχείων— τομείς επαγγελματικών ακινήτων και παρά τα συνεχώς μειούμενα ποσοστά κενών χώρων σε ακίνητα υψηλών προδιαγραφών σε εμπορικές θέσεις, η επενδυτική δραστηριότητα δεν παρουσιάζει αντίστοιχη δυναμική, με εξαίρεση τις Ανώνυμες Εταιρίες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας (ΑΕΕΑΠ). Οι όποιες νέες επενδύσεις υλοποιούνται κυρίως στην Αττική και αφορούν πρωτίστως μεταβολές και επεκτάσεις υπάρχοντων εμπορικών κέντρων, ενώ τα εξ ολοκλήρου νέα έργα ανάπτυξης μικτών χρήσεων ή άλλων πλην εμπορικών χρήσεων παραμένουν περιορισμένα και σε πρώιμο στάδιο διερεύνησης ή σχεδιασμού.

Οι ΑΕΕΑΠ που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα αποτελούν τους πλέον ενεργούς επενδυτές στην ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων, με τα υφιστάμενα χαρτοφυλάκιά τους να αντιπροσωπεύουν συνολική αξία περί τα € 3 δισεκ. Το συνολικό ύψος των νέων επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ κατά την κλειόμενη χρήση υπερέβη τα 200 εκατ. ευρώ, ενώ για το 2019 υπεγράφησαν, εντός του 2018, προσύμφωνα για επενδύσεις άνω των 185 εκατ. ευρώ. Οι επενδύσεις των ΑΕΕΑΠ στην Ελλάδα αφορούν κυρίως γραφεία και καταστήματα, με τα αντίστοιχα ποσοστά στη σύνθεση των χαρτοφυλακίων σε όρους αξίας να είναι 47,5% και 40,7%.

Στα ως άνω πλαίσια η Εταιρεία κατάφερε να διαχειριστεί αποτελεσματικά τον πιστωτικό κίνδυνο καθώς διατήρησε υψηλά ποσοστά των μισθωμένων επαγγελματικών ακινήτων σε σχέση με το σύνολο τους (83%, σε σχέση με την προηγούμενη χρήση κατά την οποία ο σχετικός δείκτης ανήλθε σε 77%) και επαναδιαπραγματεύθηκε επιτυχώς νέες μισθώσεις σε υφιστάμενα ακίνητα. Επίσης, εντός του δευτέρου εξαμήνου της κλειόμενης χρήσης ξεκίνησε σταδιακά η εκμίσθωση οικιστικών ακινήτων. Ακόμη, κατά την κλειόμενη χρήση καταγράφηκε αυξητική τάση στις αξίες των ακινήτων που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας, με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου να αυξηθεί συνολικά κατά € 507 (2017: Μείωση € 469).

Την 31/12/2018 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε είκοσι οκτώ (28) ακίνητα, το σύνολο των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα. Πιο συγκεκριμένα, είκοσι πέντε (25) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και τρεις (3) εξοχικές κατοικίες στις περιοχές του Ναυπλίου, της Μυκόνου και του Πόρτο Χέλι. Την 31/12/2018, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε περίπου 87.670 τ.μ. (2017: 87.670 τ.μ.) με εύλογη αξία € 41.434 (2017: € 40.334), όπως αποτιμήθηκε από πιστοποιημένους εκτιμητές της εταιρείας PEPPER ELLAS.

### **Κύκλος εργασιών**

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2018 ανήλθε σε € 2.490 έναντι € 2.176 για τη χρήση 2017, παρουσιάζοντας αύξηση 14,4%, έναντι αύξησης 5,5% αντίστοιχα της προηγούμενης χρήσης.

### **Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία**

Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε € 507, έναντι ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία € (469) της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση της αξίας του συνολικού χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας οφείλεται κατά σημαντικό μέρος και στις πραγματοποιηθείσες νέες επενδύσεις ακινήτων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης και ανήλθαν σε € 593 (2017: € 5.280).

### **Λειτουργικά Αποτελέσματα**

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη € 1.026 έναντι κερδών € 440 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας, μη συμπεριλαμβανομένων των κερδών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία € 507 (2017: Ζημία € (469)) και της καθαρής απομείωσης της αξίας εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων € (543) (2017: Ζημία € (72)), ανήλθαν σε κέρδη ποσού € 1.062 έναντι κερδών ποσού € 981 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας αύξηση ποσού € 81 (2017: € (95)) ή 8,25% (2017: -8,79%).

### **Κόστος χρηματοδότησης**

Το κόστος χρηματοδότησης της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση ανήλθε σε € (2.024), έναντι ποσού € (1.852) της προηγούμενης χρήσης. Στο κόστος χρηματοδότησης της προηγούμενης χρήσης περιλαμβάνεται και το κέρδος που προέκυψε από την μεταγενέστερη επιμέτρηση νέων αντληθέντων κατά τη διάρκεια της προηγούμενης χρήσης δανειακών κεφαλαίων ποσού € 4.950 βάσει της μεθόδου του αποτελεσματικού επιτοκίου ποσού € 580 (βλ. σχετικά και Σημείωση 13

κατωτέρω). Το σχετικό κόστος απορρέει εκ της χρησιμοποίησης δανειακών κεφαλαίων σημαντικού ποσού για τη χρηματοδότηση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

### Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους

Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους για την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε ζημιές € (1.238) έναντι ζημιών € (1.138) της προηγούμενης χρήσης.

### Βασικοί Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

Η Εταιρεία αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε τακτά χρονικά διαστήματα εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους τεθέντες κατά περίπτωση στόχους και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου και όταν κριθεί αυτό αναγκαίο. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση των ακόλουθων χρηματοοικονομικών δεικτών:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας		Κατά την 31/12/2018		Κατά την 31/12/2017	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	2.620	<u>28,0%</u>	4.262	<u>38,6%</u>	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	9.342		11.028		
Δείκτης Ιδίων Κεφαλαίων προς Ξένα		Κατά την 31/12/2018		Κατά την 31/12/2017	
Ίδια Κεφάλαια	2.532	<u>5,9%</u>	4.853	<u>11,4%</u>	
Ξένα Κεφάλαια	43.069		42.617		
Δείκτης συνολικού χρέους		Κατά την 31/12/2018		Κατά την 31/12/2017	
Σύνολο υποχρεώσεων	43.069	<u>1701,3%</u>	42.617	<u>878,2%</u>	
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.532		4.853		
Συνολικός δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού		Κατά την 31/12/2018		Κατά την 31/12/2017	
Δάνεια	50.915	<u>87,6%</u>	49.190	<u>82,0%</u>	
Σύνολο Ενεργητικού	58.100		59.969		

### EPS (Earnings Per Share – Κέρδη ανά μετοχή)

Ο Δείκτης EPS υπολογίζεται διαιρώντας τα κέρδη της επιχείρησης μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας με τον μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία εντός της υπό εξέταση περιόδου.

Τα κέρδη ανά μετοχή (EPS) για την κλειόμενη χρήση διαμορφώθηκαν σε ζημιές (0,4853) ευρώ έναντι ζημιών (0,4461) ευρώ για το 2017.



## **B. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ 2018**

Την 07/05/2018 με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της συνδεδεμένης εταιρείας ANAMAR DEVELOPMENT AD με έδρα την πόλη της Σόφιας στη Βουλγαρία αποφασίσθηκε η απόκτηση των κατεχόμενων από την Εταιρεία 24.600.000 (ιδίων) μετοχών της προαναφερόμενης συνδεδεμένης εταιρείας, οι οποίες αντιστοιχούν στο 99,80% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της. Το συνολικό τίμημα ορίστηκε σε ποσό € 12.600 και η συνδεδεμένη εταιρεία ανέλαβε για λογαριασμό της Εταιρείας την εξόφληση 25 ομολογιών ονομαστικής αξίας € 500 εκάστη οι οποίες έχουν εκδοθεί στα πλαίσια του από 27/12/2007 προγράμματος ομολογιακού δανείου και την εξόφληση του υπολοίπου τιμήματος € 100 τοις μετρητοίς. Κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης οι επιμέρους διαδικασίες οριστικοποίησης της συναλλαγής δεν είχαν ολοκληρωθεί.

Την 27/08/2018 η Διοίκηση της Εταιρείας ενημερώθηκε από τη διοίκηση της επενδυτικής εταιρείας PRIME ATLANTICA INC, με έδρα την πολιτεία της Φλόριντα των ΗΠΑ, ότι προχώρησε στην απόκτηση του συνόλου των 81 ομολογιών, ονομαστικής αξίας € 500 εκάστη, οι οποίες έχουν εκδοθεί δυνάμει του από 27/12/2007 προγράμματος ομολογιακού δανείου και των μεταγενέστερων τροποποιήσεων αυτού. Για το εν λόγω ομολογιακό πρόγραμμα, σύμφωνα με την πλέον πρόσφατη τροποποίησή του που έλαβε χώρα τον Ιανουάριου της χρήσης 2014, οριζόταν ότι για το σύνολο των εκδοθέντων ομολογιών το προκύπτων χρηματοοικονομικό κόστος για την περίοδο 01/01/2014-31/12/2016 θα υπολογίζεται βάσει ετήσιου επιτοκίου ανερχόμενο σε 0,5%, για την περίοδο 01/01/2017-30/06/2018 βάσει ετήσιου επιτοκίου ανερχόμενο σε 1,5% και για την περίοδο 01/07/2018 έως τη λήξη του προγράμματος βάσει ετήσιου επιτοκίου ανερχόμενο σε 6,5%. Επιπλέον, προβλεπόταν ότι το σύνολο των οφειλόμενων τοκομεριδίων της περιόδου 01/01/2014-30/06/2018 θα καταστεί πληρωτέο την 30/06/2018.

Την 31/12/2018 η Διοίκηση της Εταιρείας ενημερώθηκε από τη διοίκηση της επενδυτικής εταιρείας PRIME ATLANTICA INC ότι έγινε αποδεκτό το αίτημά της για ρύθμιση αποπληρωμής των οφειλόμενων τοκομεριδίων της χρήσης 2018 ποσού € 1.346 και την μετάθεση της εξόφλησης αυτών έως και την 31/12/2021.

Την 28/12/2018 η Διοίκηση της Εταιρείας ενημερώθηκε από τη διοίκηση της επενδυτικής εταιρείας AKROPOLIS HOLDINGS INC ότι έγινε αποδεκτό το αίτημά της για ρύθμιση αποπληρωμής των οφειλόμενων τοκομεριδίων της περιόδου 01/01/2014-31/12/2018 ποσού € 312 και την μετάθεση της εξόφλησης αυτών έως και την 30/08/2020.

## **Γ. ΚΥΡΙΕΣ ΠΗΓΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ**

### **Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει τις αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές όπως τον κίνδυνο τιμής, επιτοκίου και πιστωτικού κινδύνου.

#### **(α) Κίνδυνος της αγοράς**

##### **(i) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων**

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση συνολικών εσόδων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία πραγματοποίησε κέρδη από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους, γεγονός το οποίο οφείλεται στη σχετική βελτίωση που παρουσίασε κατά την κλειόμενη χρήση η ελληνική αγορά ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Ωστόσο η υιοθετημένη στρατηγική από τη διοίκηση της Εταιρείας για τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων σε υψηλής ποιότητας μισθωτές αποσκοπεί στην πραγματοποίηση σχετικά σταθερών ταμειακών ροών από τις υφιστάμενες κατ' έτος επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις, συνήθως για διάρκεια τουλάχιστον 9 ετών, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Επίσης οι εν λόγω λειτουργικές μισθώσεις προβλέπουν μίσθωμα είτε συναρτώμενο με τις ετήσιες πωλήσεις εκάστου μισθωτή είτε αναπροσαρμοζόμενο βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

##### **(ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς το σύνολο των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε χώρες της ευρωζώνης.

##### **(iii) Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου**

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεών της σε μια δυναμική βάση, ώστε να αντιμετωπίζει τον πιθανό κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου. Διάφορα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη

αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπαρχουσών θέσεων. Βασιζόμενη σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Για κάθε προσομοίωση και για όλες τις ισοτιμίες χρησιμοποιείται η ίδια μεταβολή επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπόκειται σε σταθερά επιτόκια, πολιτική που περιορίζει τον επιτοκιακό κίνδυνο. Κατά την 31/12/2018, εάν τα επιτόκια των δανειακών υποχρεώσεων ήταν 1% υψηλότερα/χαμηλότερα και οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα μετά φόρων αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης και η καθαρή θέση της Εταιρείας θα εμφανίζονταν μειωμένα/αυξημένα κατά το ποσό των € 286 (2017: € 264), κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων εξόδων χρεωστικών τόκων που θα προέκυπταν από τις δανειακές υποχρεώσεις με σταθερό επιτόκιο.

#### **(β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Οι υιοθετημένες πολιτικές τοποθέτησης των χρηματικών διαθεσίμων σε συστημικές τράπεζες που λειτουργούν στη χώρα μας και σύναψης συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων ακίνητης περιουσίας μόνο με πελάτες υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας αποσκοπούν στον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου σε αποδεκτά επίπεδα. Τα έσοδα ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί επαρκώς το χαρτοφυλάκιο μισθωτών της το οποίο συνίσταται κυρίως από εταιρείες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γεγονός το οποίο περιορίζει την όποια αρνητική επίπτωση των περιπτώσεων εκείνων που ενδεχομένως δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

#### **(γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 256 (2017: € 562). Επιπλέον, διέθετε μη χρησιμοποιημένες εγκριθείσες πιστώσεις ποσού € 1.000 (2017: 1.000) με σκοπό να δημιουργήσει άμεσα ταμειακές εισροές για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας.

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμιακές ροές.

Κατά την 31/12/2018	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	26	8.307	1.657	0	40.950
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	830	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	273	0	0	0

Κατά την 31/12/2017	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	26	8.632	0	0	40.950
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	2.282	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	263	0	0	0

### Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόγλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος.

Κατά την 31/12/2018 ο συντελεστής μόγλευσης παρουσιάζει επιδείνωση δεδομένου ότι το καθαρό χρέος αυξήθηκε κατά € 2.069 και τα Ίδια Κεφάλαια μειώθηκαν κατά ποσό € 2.321.

	Σημείωση	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Σύνολο δανείων	26	50.915	49.190
<b>Μείον:</b> Χρηματικά διαθέσιμα	22	(265)	(609)
<b>Καθαρό χρέος</b>		<b>50.650</b>	<b>48.581</b>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		2.532	4.853
<b>Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου</b>		<b>53.182</b>	<b>53.434</b>
<b>Συντελεστής μόγλευσης</b>		<b>95,2%</b>	<b>90,9%</b>

### Δ. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε επτά εκατομμύρια εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (€ 7.650), διαιρούμενο σε δύο εκατομμύρια πεντακόσιες πενήντα χιλιάδες (2.550.000) ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας τριών Ευρώ (€ 3,00) η κάθε μία.

## **Ε. ΑΓΟΡΑ ΙΔΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

## **ΣΤ. ΜΕΡΙΣΜΑΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ**

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν πληρούσε τις προϋποθέσεις για να διανείμει μέρισμα, λόγω του γεγονότος της πραγματοποίησης ζημιολογών αποτελεσμάτων προ φόρων.

Η διοίκηση της Εταιρείας, προτείνει στη Γενική Συνέλευση η Εταιρεία να μη διανείμει μέρισμα στους Μετόχους.

## **Ζ. ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Η Εταιρεία κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης διατηρούσε για την άσκηση των επαγγελματικών της δραστηριοτήτων γραφεία επί της Λεωφόρου Κηφισίας, αρ. 340 και αποθήκη στην θέση Αγριελαία Ρούσση στην Ελευσίνα.

## **Η. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ ΚΑΤΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ 2018**

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη κατά τη διάρκεια και τη λήξη αντίστοιχα της κλειόμενης χρήσης:

<b>Έξοδα</b>	<b>ποσά σε χιλ. €</b>
KROSS PROPERTIES A.E.	5
LNKO A.E.	18
TEREN GR CONSULTING GREECE A.E.	102
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E.	6
GALERIA PLOVDIN EAD **	78
ANAMAR DEVELOPMENT *	12.600
es Mii STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. **	11
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>12.820</b>

\* Το ποσό των € 12.600 αφορά το συνολικό τίμημα από την πώληση συμμετοχής (βλέπε Β. Σημαντικά Γεγονότα 2018).

\*\* Τα ποσά των € 78 και € 11 αφορούν το συνολικό τίμημα από την πώληση ενσώματων παγίων.

Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης δεν είχε πραγματοποιήσει αγορές και έξοδα με συνδεδεμένα μέρη.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα:

<b>Απαιτήσεις</b>	<b>ποσά σε χιλ. €</b>
KROSS PROPERTIES A.E.	187
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	1.737
TEREN GR CONSULTING GREECE A.E.	28
GALERIA PLOVDIN EAD	78
ANAMAR DEVELOPMENT	12.600
es Mii STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	11
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>14.641</b>

<b>Υποχρεώσεις</b>	<b>ποσά σε χιλ. €</b>
KROSS PROPERTIES A.E.	155
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E.	1
GALERIA PLOVDIN EAD	450
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>606</b>

Οι πάσης φύσεως αμοιβές των Μετόχων, Μελών της Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας κατά την χρήση 1/1-31/12/2018 ανήλθαν σε € 6 (2017: € 0). Κατά την 31/12/2018 οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από Μετόχους, Μέλη της Διοίκησης, Διευθυντικά Στελέχη και συνδεδεμένα φυσικά πρόσωπα ήταν € 606 και € 0 αντίστοιχα.

## **Θ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της δεν έχει αναπτύξει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.

### **I. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ 2019**

Η συνεχιζόμενη οικονομική κρίση της ελληνικής οικονομίας έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές και ανακατατάξεις στην εγχώρια αγορά ακινήτων, η οποία από την έναρξη της κρίσης εμφανίζει ως χαρακτηριστικά γνωρίσματα τη μείωση των εμπορικών αξιών και των εσόδων εκμίσθωσης για όλους τους τύπους των ακινήτων.

Στα ως άνω πλαίσια η Διοίκηση της Εταιρείας για την τρέχουσα χρήση 2019 έχει θέσει τους ακόλουθους στόχους:

- Τη διατήρηση υγιούς χρηματοοικονομικής βάσης, η οποία θα επιτρέψει την περαιτέρω αξιοποίηση του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και την εκμετάλλευση ευκαιριών που παρουσιάζονται πλέον όλο και συχνότερα στην εγχώρια αγορά ακινήτων.
- Την εκμίσθωση των ιδιόκτητων ακινήτων της Εταιρείας σε επιλεγμένους μισθωτές με καλή φήμη και υγιή χρηματοοικονομικά χαρακτηριστικά με σκοπό τον περιορισμό του απορρέοντος εκ των μισθώσεων πιστωτικού κινδύνου.
- Την εξασφάλιση περαιτέρω κεφαλαίων με τα οποία θα πραγματοποιηθεί η επέκταση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τον τεθέντα στρατηγικό σχεδιασμό της.

Μάνδρα Αττικής, 4 Ιουνίου 2019

Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου  
Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

## ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

### Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες. Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### Βάση γνώμης

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

#### Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 2 επί των οικονομικών καταστάσεων, η οποία περιγράφει ότι κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης: (α) το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί κατώτερο από το μισό του μετοχικού κεφαλαίου με συνέπεια να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 47 του κ.ν. 2190/1920 και (β) το σύνολο της αξίας των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει τη συνολική αξία των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό € 6.722. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 2, τα γεγονότα αυτά υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.



## **Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων**

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

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

## **Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων**

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά του. 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.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την έκφραση γνώμης επί των οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

#### **Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων**

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 14 Ιουνίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βρασίδης Σπ. Δαμηλάκος

Α.Μ. ΣΟΕΛ 22791



Delta Partners Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ανώνυμη Εταιρεία

Λ. Ποσειδώνος 80, 17455 Άλιμος

Α.Μ. ΣΟΕΛ 153



## ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διοικητικό Συμβούλιο: Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου: Πρόεδρος  
Ιωάννης Κολάτας: Αντιπρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος  
Παρασκευή Κωνσταντίνου: Μέλος

Έδρα Εταιρείας: Μαρίνου Αντύπα  
Θέση Βαθύ Πηγάδι, Μάνδρα Αττικής  
Ελλάδα

ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 41895/03/Β/98/39

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ.: 122177907000

Ελεγκτική Εταιρεία: Delta Partners Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Ανώνυμη Εταιρεία  
Λ. Ποσειδώνος 80  
17455 Άλιμος  
Ελλάδα

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**  
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018**  
*(Τα ποσά παρονσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)*

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΣΟΔΗΜΑΤΟΣ**

	Σημείωση	1/1-31/12/2018			1/1-31/12/2017		
		Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Διακοπτόμενες δραστηριότητες	Σύνολο	Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	Διακοπτόμενες δραστηριότητες	Σύνολο
<b><u>ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ</u></b>							
Έσοδα	8,9	2.490	0	2.490	2.176	0	2.176
Αποτέλεσμα από πώληση επενδυτικών ακινήτων		0	0	0	0	0	0
		<u>2.490</u>	<u>0</u>	<u>2.490</u>	<u>2176</u>	<u>0</u>	<u>2176</u>
Καθαρό κέρδος (ζημία) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	18	507	0	507	(469)	0	(469)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	10	(732)	0	(732)	(376)	0	(376)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	10	(187)	0	(187)	(110)	0	(110)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	10	(108)	0	(108)	(73)	0	(73)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα	11	250	0	250	26	0	26
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(1.193)	0	(1.193)	(735)	0	(735)
Λειτουργικά αποτελέσματα		<u>1.026</u>	<u>0</u>	<u>1.026</u>	<u>440</u>	<u>0</u>	<u>440</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)	13	(2.024)	0	(2.024)	(1.852)	0	(1.852)
Αποτελέσματα προ φόρων		<u>(998)</u>	<u>0</u>	<u>(998)</u>	<u>(1.412)</u>	<u>0</u>	<u>(1.412)</u>
Φόρος εισοδήματος	14	(239)	0	(239)	274	0	274
<b>Αποτελέσματα μετά φόρων</b>		<b><u>(1.238)</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(1.238)</u></b>	<b><u>(1.138)</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(1.138)</u></b>
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα μετά φόρων</b>							
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημιές)		0	0	0	0	0	0
Αναβαλλόμενοι φόροι επί των αναλογιστικών κερδών / (ζημιών)		0	0	0	0	0	0
<b>Σύνολο στοιχείων που δεν θα ταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά φόρων</b>		<b><u>(1.238)</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(1.238)</u></b>	<b><u>(1.138)</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(1.138)</u></b>
<b>Κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή)</b>							
Βασικά	15	(0,4853)	0,0000	(0,4853)	(0,4461)	0,0000	(0,4461)

Οι σημειώσεις από την σελίδα 22 έως και την σελίδα 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**  
**ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018**  
*(Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά)*

**ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31/12/2018	31/12/2017*
<b>Πάγιο ενεργητικό</b>			
Ενσώματα πάγια στοιχεία	16	1.419	2.768
Ασώματα πάγια στοιχεία	17	5	6
Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία	18	41.434	40.334
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	19	23	21
<b>Σύνολο πάγιου ενεργητικού</b>		<b><u>42.881</u></b>	<b><u>43.130</u></b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	20	2.355	3.653
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22	265	609
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b><u>2.620</u></b>	<b><u>4.262</u></b>
<b>Ομάδα στοιχείων ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση</b>	<b>23</b>	<b>12.600</b>	<b>12.578</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b><u>58.100</u></b>	<b><u>59.969</u></b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	24	7.650	7.650
Αποθεματικά κεφάλαια	25	18	18
Υπόλοιπο κερδών (ζημιών) εις νέο		(5.136)	(2.815)
<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>		<b><u>2.532</u></b>	<b><u>4.853</u></b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια	26	30.107	28.058
Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους	27	2	2
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	14	2.235	1.995
Λοιπές προβλέψεις	28	1.110	1.270
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	273	263
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b><u>33.727</u></b>	<b><u>31.588</u></b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	30	830	2.282
Δάνεια	26	0	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	26	8.307	8.632
Βραχυπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις		204	115
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b><u>9.342</u></b>	<b><u>11.028</u></b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b><u>43.069</u></b>	<b><u>42.617</u></b>
<b>Υποχρεώσεις άμεσα συνδεδεμένες με στοιχεία ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση</b>	<b>23</b>	<b>12.500</b>	<b>12.500</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b><u>58.100</u></b>	<b><u>59.969</u></b>

\* Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει τα ΔΠΧΑ 15 και ΔΠΧΑ 9 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο σωρευτικής επίδρασης. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται (Βλ. σχετικά Σημείωση 7).

Οι σημειώσεις από την σελίδα 22 έως και την σελίδα 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Έκτακτα Αποθεματικά και Αποθεματικά φορολογικών νόμων	Υπόλοιπο εις νέο	Σύνολο
<b>Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2017 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.</b>	<b>7.650</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>(1.678)</b>	<b>5.990</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως 1/1-31/12/2017 μετά από φόρους	0	0	0	(1.138)	<b>(1.138)</b>
<b>Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.</b>	<b><u>7.650</u></b>	<b><u>11</u></b>	<b><u>7</u></b>	<b><u>(2.815)</u></b>	<b><u>4.853</u></b>
<b>Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2018 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.</b>	<b>7.650</b>	<b>11</b>	<b>7</b>	<b>(2.815)</b>	<b>4.853</b>
Επίδραση εφαρμογής των ΔΠΧΑ 15 και ΔΠΧΑ 9*	0	0	0	(1.083)	<b>(1.083)</b>
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσεως 1/1-31/12/2018 μετά από φόρους	0	0	0	(1.238)	<b>(1.238)</b>
<b>Υπόλοιπα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.</b>	<b><u>7.650</u></b>	<b><u>11</u></b>	<b><u>7</u></b>	<b><u>(5.136)</u></b>	<b><u>2.532</u></b>

\* Η Εταιρεία έχει εφαρμόσει τα ΔΠΧΑ 15 και ΔΠΧΑ 9 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο σωρευτικής επίδρασης. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται (Βλ. σχετικά Σημείωση 7).

Οι σημειώσεις από την σελίδα 22 έως και την σελίδα 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες:</u></b>		
Κέρδη χρήσεως προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	(998)	(1.412)
<b>Πλέον (μείον) προσαρμογές για:</b>		
Αποσβέσεις	108	73
Προβλέψεις	383	73
Ζημιές (κέρδη) από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	0
Ζημιές (κέρδη) από αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων	(507)	469
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.046	1.852
	<u>1.032</u>	<u>1.054</u>
<b>Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</b>		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0	0
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(168)	(1.314)
Μείωση / (αύξηση) μακροπροθέσμων απαιτήσεων	(2)	(7)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	299	1.377
(Μείον):		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(321)	(1)
Καταβεβλημένοι φόροι εισοδήματος	(228)	0
Λειτουργικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	(22)	0
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>	<b><u>590</u></b>	<b><u>1.109</u></b>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες:</u></b>		
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(934)	(5.469)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	0	0
Τόκοι εισπραχθέντες	0	0
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>	<b><u>(934)</u></b>	<b><u>(5.469)</u></b>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες:</u></b>		
Εξοφλήσεις δανείων	0	0
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0	4.950
<b>Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.950</u></b>
<b>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσεως (α)+(β)+(γ)</b>	<b><u>(344)</u></b>	<b><u>589</u></b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>609</b>	<b>19</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b><u>265</u></b>	<b><u>609</u></b>

Οι σημειώσεις από την σελίδα 22 έως και την σελίδα 81 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.



---

## 1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η Εταιρεία «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» ιδρύθηκε το 1998 και αποτελεί εταιρεία διαχείρισης ακίνητης περιουσίας διαθέτοντας ένα σημαντικό χαρτοφυλάκιο ακινήτων στην Ελλάδα. Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην πώληση και στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Μαρίνου Αντύπα, θέση Βαθύ πηγάδι, στη Μάνδρα Αττικής και τα γραφεία της στην Λεωφόρο Κηφισίας 340, Νέο Ψυχικό (Γ.Ε.ΜΗ. 122177907000), Ελλάδα.

Η Εταιρεία κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης απασχολούσε 11 (2017: 10) άτομα προσωπικό.

Οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας την 4 Ιουνίου 2019.

## 2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ

Οι οικονομικές καταστάσεις της «ΑΝΑΚΟ ΕΙΣΑΓΩΓΕΣ – ΕΞΑΓΩΓΕΣ ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΚΑΙ ΠΟΤΩΝ ΜΕΛΕΤΕΣ – ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ και τον ΚΝ 2190/1920 που εφαρμόζεται για τις εταιρείες που δημοσιεύουν οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Οι οικονομικές καταστάσεις ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως τροποποιείται με την αναπροσαρμογή των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και των ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Επίσης, οι εν λόγω οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτισθεί βάσει της αρχής της συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν. 4308/2014 οι ανώνυμες εταιρείες των οποίων οι μετοχές δεν διαπραγματεύονται σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά μπορούν να συντάσσουν τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις τους σύμφωνα με τα υιοθετούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, εφόσον η εφαρμογή των Προτύπων αυτών έχει εγκριθεί από Γενική Συνέλευση των μετόχων τους, με απόφαση η οποία λαμβάνεται σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 29 και της παρ. 1 του άρθρου 31 του Κ.Ν. 2190/1920.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και υποθέσεων στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών

---

αρχών της Εταιρείας. Οι τομείς που απαιτούν υψηλότερου βαθμού κρίση ή είναι πολύπλοκοι, ή τομείς όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις, αναφέρονται στη σημείωση 6.

Κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί χαμηλότερο του μισού του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, με συνέπεια να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 47 του κ.ν. 2190/1920. Επιπλέον, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερέβαινε το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων κατά ποσό € 6.722.

Δεδομένου ότι η ύπαρξη αρνητικού κεφαλαίου κίνησης οφειλόταν κατά κύριο λόγο στα πληρωτέα τοκομερίδια συνολικού ποσού € 8.307 (2017: € 8.632) εκ εκδοθεισών ομολογιών στα πλαίσια του από 27/12/2007 προγράμματος ομολογιακού, η Διοίκηση της Εταιρείας προς ομαλοποίηση του κεφαλαίου κίνησης βρισκόταν σε προχωρημένες συζητήσεις με εκπρόσωπο των ομολογιούχων ώστε να γίνει αποδεκτό αίτημα παράτασης της εξόφλησης του συνολικού οφειλόμενου ποσού έως τη λήξη της τρέχουσας χρήσης, ήτοι έως και την 31/12/2019.

Παράλληλα η Διοίκηση με σκοπό την ενίσχυση της ρευστότητας και αποκατάστασης των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας είχε προβεί, μεταξύ άλλων, και στις ακόλουθες ενέργειες:

- Επικέντρωση στην αποτελεσματικότερη εκμετάλλευση του συνόλου των ιδιοκτητών ακινήτων της Εταιρείας με σκοπό την περαιτέρω ενίσχυση των ετησίων εσόδων από μισθώματα μέσω τόσο της μίσθωσης των κενών ακινήτων όσο και της ανανέωσης μισθωτικών συμβάσεων με νέους περισσότερο προσοδοφόρους οικονομικά όρους.
- Περιορισμό και εξορθολογισμό των λειτουργικών δαπανών της Εταιρείας με σκοπό τον περιορισμό των κατ' έτος ζημιολογών αποτελεσμάτων και την πραγματοποίηση κερδοφόρων λειτουργικά χρήσεων στο μέλλον.
- Τη διερεύνηση άντλησης νέων κεφαλαίων από τους μετόχους της Εταιρείας μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με σκοπό την ενίσχυση τόσο των ιδίων κεφαλαίων όσο και της ρευστότητας της Εταιρείας και την αξιοποίηση μελλοντικών ευκαιριών που ίσως παρουσιασθούν στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Βάσει των ανωτέρω, οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31/12/2018 καταρτίστηκαν βάσει της παραδοχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της. Κατά συνέπεια οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές και ανακατατάξεις των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, οι οποίες ενδέχεται να προέκυπταν στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν ήταν σε θέση να ρευστοποιήσει τα περιουσιακά

---

της στοιχεία και να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της κατά τη συνήθη πορεία της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο μη επιτυχούς έκβασης των ανωτέρω, υποδηλώνει την ύπαρξη αβεβαιότητας σχετικά με τη δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

Τα ποσά παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ. Σημειώνεται ότι τυχόν μικρές αποκλίσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

### **3. ΣΥΝΟΨΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ**

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται κατά την κατάρτιση αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται παρακάτω. Οι εν λόγω αρχές έχουν εφαρμοστεί για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν δηλώνεται διαφορετικά.

#### **3.1 Πληροφόρηση κατά τομέα**

Οι λειτουργικοί τομείς παρουσιάζονται κατά τρόπο σύμφωνο με την εσωτερική πληροφόρηση που παρέχεται στον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Ο προϊστάμενος λήπτης αποφάσεων, ο οποίος είναι υπεύθυνος για την κατανομή των πόρων και την αξιολόγηση των επιδόσεων των λειτουργικών τομέων, έχει χαρακτηριστεί ως το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο λαμβάνει τις στρατηγικές αποφάσεις.

#### **3.2 Ενσώματα πάγια στοιχεία**

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και δεύτερον, τυχόν ζημιές απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επέρριπτες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες συμπεριλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, ανάλογα με την περίπτωση, μόνο όταν είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που συνδέονται με το στοιχείο θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος του στοιχείου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Η λογιστική αξία του αντικαθιστάμενου τμήματος διαγράφεται. Όλες οι άλλες δαπάνες επισκευής και συντήρησης χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια της οικονομικής περιόδου κατά την οποία πραγματοποιούνται.

---

Τα οικοπέδα δεν αποσβένονται. Η απόσβεση των λοιπών στοιχείων ενεργητικού υπολογίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο για την κατανομή του κόστους τους στις υπολειμματικές τους αξίες κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους, ως εξής:

Μεταφορικά μέσα	6%-10%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	6%-15%

Η υπολειμματική αξία των στοιχείων του ενεργητικού και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και αναπροσαρμόζονται ανάλογα με την περίπτωση, στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, μειώνεται αμέσως στο ποσό της ανακτήσιμης αξίας του εάν η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου είναι μεγαλύτερη από το υπολογιζόμενο ποσό της ανακτήσιμης αξίας.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση πάγιων στοιχείων προσδιορίζονται συγκρίνοντας τις εισπράξεις με τη λογιστική τους αξία και αναγνωρίζονται στο κονδύλι «Λοιπά έσοδα/(έξοδα)» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### **3.3 Ασώματα πάγια στοιχεία**

#### ***(α) Δικαιώματα χρήσης ακινήτων***

Στην Εταιρεία έχει παραχωρηθεί το δικαίωμα χρήσης γηπέδων/οικοπέδων για συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Τα σχετικά δικαιώματα έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία παραχώρησής τους στην Εταιρεία. Η απόσβεση υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της εκάστοτε παραχώρησης.

#### ***(β) Λογισμικό και άδειες λογισμικού***

Οι άδειες λογισμικού που αγοράζονται κεφαλαιοποιούνται βάσει των δαπανών για την απόκτηση και της δυνατότητας χρησιμοποίησης του συγκεκριμένου λογισμικού. Η απόσβεση υπολογίζεται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους έως δέκα έτη.

### **3.4 Επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία**

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τους δύο προαναφερόμενους λόγους χαρακτηρίζονται ως επενδύσεις σε

---

ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα και ιδιότητα κτίρια καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα. 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 παράγωγης ενός ακινήτου επένδυσης, περιλαμβάνεται στο κόστος της επένδυσης. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του.

Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους, η οποία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση των προσδοκώμενων ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά τη λήξη έκαστης χρήσης από ανεξάρτητους εκτιμητές ακινήτων σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Council). Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να 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 οικονομικές 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 απ' ευθείας στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντिलογίζει 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 τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

### **3.5 Απομείωση μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Τα στοιχεία ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη διάρκεια ωφέλιμη ζωή, όπως για παράδειγμα η υπεραξία, δεν υπόκεινται σε απόσβεση και ελέγχονται ετησίως για απομείωση. Περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε απόσβεση ελέγχονται για απομείωση όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Μία ζημία απομείωσης αναγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του. Το ανακτήσιμο ποσό είναι η υψηλότερη της εύλογης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου μείον το κόστος πώλησης και της αξίας χρήσης. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για τα οποία υπάρχουν ξεχωριστά αναγνωρίσιμες ταμειακές ροές (μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών). Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός από την υπεραξία που υπέστη απομείωση, ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

### **3.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

#### **3.6.1 Ταξινόμηση**

Η Εταιρεία κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες: (α) στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (β) στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων και (γ) στο αποσβέσιμο κόστος. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο απέκτησαν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η διοίκηση

---

προσδιορίζει την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού της κατά την αρχική αναγνώριση.

### **3.6.2 Αναγνώριση και επιμέτρηση**

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής - την ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους συν το κόστος συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, και το κόστος της συναλλαγής εγγράφεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αποτιμώνται στη συνέχεια στην εύλογη αξία. Αναφορικά με τα δάνεια και τις απαιτήσεις, η μεταγενέστερη αποτίμηση γίνεται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας της κατηγορίας 'Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων', παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κονδύλι 'Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)' κατά την περίοδο στην οποία προκύπτουν. Τα έσοδα από μερίσματα από τα εν λόγω στοιχεία αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο κονδύλι 'Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)', όταν το δικαίωμα της Εταιρείας να λαμβάνει πληρωμές κατοχυρώνεται.

### **3.7 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων**

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση της οικονομικής θέσης, όταν υπάρχει ένα νομικά εκτελεστό δικαίωμα συμψηφισμού και υπάρχει η πρόθεση τακτοποίησης σε καθαρή βάση, ή ρευστοποίησης του περιουσιακού στοιχείου εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

### **3.8 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

---

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μια από τις κατεχόμενες κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Το ποσό της ζημίας υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του ενεργητικού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, συμπεριλαμβάνοντας και τις αναμενόμενες μελλοντικές πιστωτικές ζημιές που δεν έχουν πραγματοποιηθεί, προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Εάν ένα δάνειο έχει κυμαινόμενο επιτόκιο, το προεξοφλητικό επιτόκιο για την μέτρηση της ζημίας απομείωσης είναι το τρέχον πραγματικό επιτόκιο που καθορίζεται σύμφωνα με τη σύμβαση. Στην πράξη, η Εταιρεία μπορεί να μετρά την απομείωση ενός στοιχείου χρησιμοποιώντας μία εμφανή αγοραία τιμή.

Εάν, σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της ζημίας απομείωσης μειώνεται και η μείωση μπορεί να συνδεθεί αντικειμενικά με γεγονός που επήλθε μετά την αναγνώριση της απομείωσης (όπως η βελτίωση της αξιολόγησης της πιστοληπτικής ικανότητας του οφειλέτη), η αντιστροφή της ζημίας απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

### **3.9 Εμπορικές απαιτήσεις**

Απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από πελάτες για εμπορεύματα που πωλούνται ή υπηρεσίες που παρέχονται κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης. Αν η είσπραξη των ποσών αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε ένα έτος ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της επιχείρησης, αν είναι μεγαλύτερη), έχουν ταξινομηθεί στο κυκλοφορούν ενεργητικό. Αν δεν είναι, ταξινομούνται στο μακροπρόθεσμο ενεργητικό.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μειούμενο κατά την πρόβλεψη για απομείωση.

### **3.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά στο ταμείο, τις καταθέσεις όψεως, άλλες βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας με αρχική ληκτότητα τριών μηνών ή λιγότερο, και τραπεζικές υπεραναλήψεις. Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης στον δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

### **3.11 Μετοχικό κεφάλαιο**



---

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια. Το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την έκδοση νέων μετοχών ή δικαιωμάτων προαίρεσης εμφανίζεται στα ίδια κεφάλαια αφαιρουμένου του σχετικού φόρου εισοδήματος.

### **3.12 Εμπορικές υποχρεώσεις**

Οι εμπορικές υποχρεώσεις είναι οι υποχρεώσεις για αγαθά ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη πορεία της επιχείρησης από τους προμηθευτές. Οι εμπορικές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν αναμένεται να πραγματοποιηθεί η πληρωμή εντός ενός έτους ή λιγότερο (ή κατά τη συνήθη πορεία του κύκλου εκμετάλλευσης της επιχείρησης, εφόσον είναι μεγαλύτερος). Αν δεν ισχύει το παραπάνω κριτήριο, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

---

### **3.13 Δάνεια**

Τα δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία, μετά την αφαίρεση των άμεσων εξόδων της συναλλαγής. Τα δάνεια αποτιμώνται στη συνέχεια στο αποσβεσμένο κόστος. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της είσπραξης (καθαρή από τα έξοδα της συναλλαγής) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι αμοιβές που καταβάλλονται για τη δημιουργία των δανειακών διευκολύνσεων αναγνωρίζονται ως κόστος συναλλαγής του δανείου στο βαθμό που είναι πιθανό ότι το σύνολο ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί. Στην περίπτωση αυτή, η μεταφορά των εν λόγω αμοιβών στην κατάσταση αποτελεσμάτων αναβάλλεται μέχρι την χρησιμοποίηση των δανείων. Στο βαθμό που δεν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι είναι πιθανόν ότι το σύνολο ή μέρος των δανείων θα χρησιμοποιηθεί, οι εν λόγω αμοιβές κεφαλαιοποιούνται ως προκαταβολή για τις υπηρεσίες της ρευστότητας και αποσβένονται κατά την χρονική διάρκεια του δανείου στο οποία αναφέρονται.

### **3.14 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος**

Το έξοδο του φόρου για την περίοδο αποτελείται από τους τρέχοντες και αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός εάν πρόκειται για αντικείμενα που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Στην περίπτωση αυτή, ο φόρος αναγνωρίζεται στις εν λόγω καταστάσεις, αντίστοιχα.

Η διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται σε φορολογικές δηλώσεις όσον αφορά καταστάσεις στις οποίες κανονιστικές πράξεις υπόκειται σε ερμηνεία. Διενεργούνται προβλέψεις, όπου ενδείκνυται, βάσει των ποσών που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της υποχρέωσης, για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις. Ωστόσο, αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν υπολογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου του ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός από μία συνένωση επιχειρήσεων, που κατά τη στιγμή της συναλλαγής δεν επηρεάζει ούτε το λογιστικό ούτε φορολογητέο κέρδος ή ζημία.

---

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη χρήση φορολογικών συντελεστών (και νόμους) που έχουν θεσπιστεί, ή έχουν ουσιαστικά εφαρμογή, την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης και αναμένεται να τακτοποιηθούν όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση πραγματοποιηθεί, ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση διακανονιστεί.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που είναι πιθανό ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος ενεργητικού και του παθητικού αφορούν φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή είτε η φορολογητέα οντότητα ή διαφορετικές οντότητες έχουν την πρόθεση τακτοποίησης των υπολοίπων σε καθαρή βάση.

### **3.15 Παροχές σε εργαζομένους**

#### ***(α) Βραχυπρόθεσμες παροχές***

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζομένους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήμα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

#### ***(β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία***

Η Εταιρεία δεν έχει υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, εκτός από τις προβλεπόμενες από την εργατική νομοθεσία αποζημιώσεις για απόλυση ή συνταξιοδότηση.

#### ***(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης***

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση του προσωπικού υπολογίζονται στη παρούσα αξία των μελλοντικών παροχών που θεωρούνται δεδουλευμένες κατά το τέλος της χρήσης με βάση την

---

αναγνώριση δικαιώματος παροχών των εργαζομένων κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης εργασιακής ζωής

### **3.16 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις**

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσες νομικές ή τεκμαιρόμενες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκροής πόρων, τα δε ποσά των υποχρεώσεων μπορούν να εκτιμηθούν αξιόπιστα. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τη παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να εκταμειωθεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Σχετικά με τις προβλέψεις που αναμένεται να εκκαθαριστούν σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα, οπότε η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, τα σχετικά ποσά υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

### **3.17 Κέρδη ανά μετοχή**

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη που αποδίδονται στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους.

Ο μέσος σταθμισμένος αριθμός των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της λογιστικής περιόδου και για όλες τις παρουσιαζόμενες λογιστικές περιόδους προσαρμόζεται για γεγονότα που έχουν μεταβάλει τον αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία χωρίς αντίστοιχη μεταβολή στους πόρους.

### **3.18 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα περιλαμβάνουν κυρίως την εύλογη αξία του τιμήματος που εισπράχθηκε ή της απαίτησης για την εκμίσθωση ακίνητης περιουσίας κατά τη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της Εταιρείας. Τα έσοδα παρουσιάζονται καθαρά από τον φόρο προστιθέμενης αξίας και λοιπών τελών και φόρων που τα επιβαρύνουν.

---

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα, όταν το ποσό του εσόδου μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα, είναι πιθανό ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην οντότητα και όταν ειδικά κριτήρια για κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας ικανοποιούνται, όπως περιγράφεται κατωτέρω. Η Εταιρεία στηρίζει τις εκτιμήσεις της σε ιστορικά στοιχεία, λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας.

***(α) Έσοδα από ακίνητα***

Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων και έσοδα από αγοραπωλησίες ακίνητης περιουσίας. Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά (ενδεχόμενα) μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους κατά τις οποίες πραγματοποιούνται.

***(β) Πωλήσεις αγαθών***

Οι πωλήσεις των αγαθών αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στον πελάτη, ο πελάτης έχει την πλήρη διακριτική ευχέρεια των τιμών πώλησης των προϊόντων και δεν υπάρχει ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή των προϊόντων από τον πελάτη. Η παράδοση δεν πραγματοποιείται έως ότου τα προϊόντα εναποθεθούν στη συμφωνημένη θέση, τους κινδύνους της απαξίωσης και της απώλειας αναλάβει ο πελάτης, και ο πελάτης έχει αποδεχθεί τα προϊόντα σύμφωνα με τη σύμβαση πώλησης, οι διατάξεις αποδοχής έληξαν και η Εταιρεία έχει αντικειμενικές ενδείξεις ότι έχουν ικανοποιηθεί όλα τα κριτήρια για την αποδοχή.

***(γ) Παροχή υπηρεσιών***

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών σε πελάτες αναγνωρίζονται κατά τη μεταβίβαση των σχετικών υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για τις παρασχεθείσες υπηρεσίες. Τα σχετικά έσοδα από παρεχόμενες υπηρεσίες αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Για τις υπηρεσίες τις οποίες ο έλεγχος μεταβιβάζεται στον πελάτη σε βάθος χρόνου και το χρονικό διάστημα υλοποίησής τους είναι μεγαλύτερο της μιας χρήσης το σχετικό έσοδο αναγνωρίζεται ανάλογα με το στάδιο της ολοκλήρωσης της υπηρεσίας, το οποίο καθορίζεται από την αναφορά στις έως και την ημερομηνία αναφοράς αποδοθείσες υπηρεσίες, ως ποσοστό επί των συνολικών υπηρεσιών που προσφέρονται. Το στάδιο ολοκλήρωσης προσμετράται με βάση το συμβατικό

---

κόστος που έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία αναφοράς σε σχέση με το συνολικό εκτιμώμενο κόστος ολοκλήρωσης της υπηρεσίας/έργου. Τα έξοδα που αφορούν στη σύμβαση παροχής υπηρεσιών αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται. Στην περίπτωση όπου το αποτέλεσμα μιας σύμβασης παροχής υπηρεσιών δεν είναι εφικτό να αποτιμηθεί αξιόπιστα, και κυρίως στην περίπτωση όπου το σχετικό έργο βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο, το δουλευμένο έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στην έκταση που η Εταιρεία διατηρεί εκτελεστό δικαίωμα πληρωμής έναντι της εκτέλεσης που έχει ολοκληρωθεί και έχουν εκπληρωθεί όλες οι υποχρεώσεις εκτέλεσης έκαστης παρεχόμενης υπηρεσίας. Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το δουλευμένο ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει σε κάθε συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Σε περιπτώσεις που πιθανολογείται ότι το συνολικό κόστος μιας σύμβασης θα υπερβεί το συνολικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσεως ως έξοδο. Για τον υπολογισμό του κόστους που πραγματοποιήθηκε έως το τέλος της χρήσης, τυχόν έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές εργασίες αναφορικά με τη σύμβαση εξαιρούνται και εμφανίζονται ως απαίτηση. Το σύνολο του κόστους που πραγματοποιήθηκε και του κέρδους / ζημίας που αναγνωρίστηκε για κάθε σύμβαση συγκρίνεται με τις προοδευτικές τιμολογήσεις μέχρι το τέλος της χρήσης. Όπου τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί υπερβαίνουν τις προοδευτικές τιμολογήσεις, η διαφορά εμφανίζεται ως απαίτηση από πελάτες συμβάσεων έργων στο κονδύλι 'Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις'. Όταν οι προοδευτικές τιμολογήσεις υπερβαίνουν τα πραγματοποιηθέντα έξοδα πλέον των καθαρών κερδών (μείον των ζημιών) που έχουν αναγνωρισθεί, το υπόλοιπο εμφανίζεται ως υποχρέωση προς τους πελάτες συμβάσεων έργων στο κονδύλι 'Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις'.

#### **(δ) Έσοδα τόκων**

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Όταν ένα δάνειο ή μία απαίτηση απομειωθεί, η Εταιρεία μειώνει τη λογιστική αξία με το ανακτήσιμο ποσό τους, το οποίο είναι η κατ'εκτίμηση προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Τα έσοδα από τόκους για απομειωμένα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

#### **(ε) Έσοδα από μερίσματα**

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

### **3.19 Μισθώσεις**

#### **(i) Λογιστική πολιτική μισθώσεων όταν η Εταιρεία είναι ο μισθωτής**

*Χρηματοδοτικές μισθώσεις:*

---

Οι μισθώσεις ενσώματων παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας, καταχωρούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην αρχή της μίσθωσης στη χαμηλότερη αξία, μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου που εκμισθώθηκε και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβολών μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης και των εξόδων χρηματοδότησης, έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο σε σχέση με την υποχρέωση που εκκρεμεί. Τα πάγια που αποκτούνται με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής τους και της περιόδου μίσθωσης. Η Εταιρεία δεν είχε συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31/12/2018.

*Λειτουργικές μισθώσεις:*

Οι μισθώσεις, στις οποίες ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας παραμένουν στον εκμισθωτή καταχωρούνται ως λειτουργικές μισθώσεις και το πάγιο που εκμισθώθηκε δεν αναγνωρίζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Οι περιοδικές πληρωμές που αφορούν σε λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

**(ii) Λογιστική πολιτική μισθώσεων όταν η Εταιρεία είναι ο εκμισθωτής**

*Χρηματοδοτικές μισθώσεις:*

Όταν στοιχεία ενεργητικού εκμισθώνονται βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων, η παρούσα αξία των καταβλητέων μισθωμάτων αναγνωρίζεται στα δάνεια και απαιτήσεις. Η διαφορά μεταξύ του μικτού ποσού της απαίτησης και της παρούσας αξίας των ελάχιστων καταβλητέων πληρωμών, αναγνωρίζεται ως μη δεδουλευμένο μελλοντικό χρηματοοικονομικό έσοδο και αφαιρείται από τα δάνεια και απαιτήσεις. Τα έσοδα από μισθώσεις αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής επένδυσης, που αντικατοπτρίζει μια σταθερή περιοδική απόδοση. Η Εταιρεία δεν είχε συνάψει χρηματοδοτικές μισθώσεις κατά την 31/12/2018.

*Λειτουργικές μισθώσεις:*

Στοιχεία ενεργητικού που εκμισθώνονται βάσει λειτουργικών μισθώσεων περιλαμβάνονται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία ή στις επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους ή επιμετρούνται περιοδικά στην εύλογη αξία τους χωρίς να διενεργούνται επί αυτών αποσβέσεις, σύμφωνα με παρόμοια ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια. Το έσοδο από ενοίκια αναγνωρίζεται σύμφωνα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου μίσθωσης.

**3.20 Διανομή μερισμάτων**

---

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας κατά την περίοδο κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από τους μετόχους της Εταιρείας.

#### **4. ΝΕΑ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ**

Οι λογιστικές αρχές είναι σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017, εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων που είναι υποχρεωτικά για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018.

##### **Α) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την τρέχουσα χρήση**

**ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018).**

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 που αφορά στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμοζόταν σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Επίσης, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία νέα προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39.

##### **Ι. Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων**

Το ΔΠΧΑ 9 εξάλειψε τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα έως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού. Επιπλέον, διατήρησε σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται στη συνέχεια.

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, η Εταιρεία αποτιμά αρχικά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, το οποίο δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία του μέσω των αποτελεσμάτων, στην εύλογη αξία του συν το κόστος



---

συναλλαγής. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται στα ακόλουθα δύο κριτήρια: (α) Το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου κατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο: δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (Κριτήριο «SPPI») και (β) εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου.

Η νέα κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως ακολούθως:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος. Στην εν λόγω κατηγορία κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος.
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων. Στην εν λόγω κατηγορία κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και μέσω της πώλησής τους και βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Επιπλέον, στην εν λόγω κατηγορία περιλαμβάνονται και επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους οι οποίες κατά την αρχική αναγνώρισή τους επιλέχθηκε αμετάκλητα να παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα οι μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία τους. Την 01/01/2018 και την 31/12/2018 η Εταιρεία δεν κατείχε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην εν λόγω κατηγορία κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιοριστικά στοιχεία τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 9 για κατάταξη τους στο αποσβεσμένο κόστος, διότι οι ταμειακές ροές τους δεν συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου. Την 01/01/2018 και την

---

31/12/2018 η Εταιρεία δεν κατείχε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Κατά την 01/01/2018 για την Εταιρεία δεν υπήρξε επίδραση από την προαναφερόμενη αναταξινόμηση.

## **II. Απομείωση**

Η Εταιρεία έχει τις ακόλουθες δύο κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9:

- Απαιτήσεις από πελάτες, και
- Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Για τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα τα οποία επίσης υπόκεινται στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 δεν προέκυψε η οποιαδήποτε επίδραση.

Το ΔΠΧΑ 9 προβλέπει την υιοθέτηση του μοντέλου των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις αναγνωρισθείσες κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές από τους πελάτες και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία και ο Όμιλος προσδοκούν τελικώς ότι θα εισπράξουν. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται με βάση το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

### Απαιτήσεις από πελάτες

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημίας με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο σε ιστορικά στοιχεία για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Η φύση και η επίδραση των αλλαγών για την Εταιρεία από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στην επεξηγηματική σημείωση 7.

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και η τυχόν πρόβλεψη ζημίας περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες των επόμενων 12 μηνών.

Σχετικά με τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος δεν προέκυψε η οποιαδήποτε επίδραση από την υιοθέτηση του νέου μοντέλου αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

**ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018).**

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 15 με τη μέθοδο της σωρευτικής επίδρασης με την επίδραση της υιοθέτησης του νέου προτύπου να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του, ήτοι την 01.01.2018. Κατά συνέπεια, δεν διενεργήθηκε αναπροσαρμογή της συγκριτικής πληροφόρησης και οι πληροφορίες που αφορούν στη χρήση 2017 παρουσιάζονται σύμφωνα με τα προηγούμενα ισχύοντα πρότυπα ΔΛΠ 18 «Έσοδα» και ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής». Σημειώνεται ότι δεν προέκυψε η οποιαδήποτε επίδραση στα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 15.

**ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)**

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά ή σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να

---

αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ' ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Η εν λόγω τροποποίηση δεν είχε οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση): «Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)**

Τον Σεπτέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΠΧΑ 4. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να προσδιοριστεί ο χειρισμός των προσωρινών λογιστικών επιδράσεων λόγω της διαφορετικής ημερομηνίας έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΠΧΑ 4. Οι τροποποιήσεις στις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 4 επιτρέπουν στις οντότητες των οποίων οι κύριες δραστηριότητες συνδέονται με ασφάλιση να αναβάλλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021 («προσωρινή απαλλαγή»), και επιτρέπουν σε όλους τους εκδότες ασφαλιστικών συμβάσεων να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, αντί στα κέρδη ή στις ζημιές, τη μεταβλητότητα που ενδέχεται να προκύψει από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις («προσέγγιση επικάλυψης»). Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία.

**Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 και 1η Ιανουαρίου 2018)**

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι ακόλουθες: (α) ΔΠΧΑ 12: Αποσαφήνιση του πεδίου εφαρμογής του προτύπου, (β) ΔΠΧΑ 1: Διαγραφή των βραχυπρόθεσμων εξαιρέσεων για τους υιοθετούντες για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ, (γ) ΔΛΠ 28: Επιμέτρηση μίας συγγενούς ή μίας κοινοπραξίας στην εύλογη αξία. Οι προαναφερόμενες τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 όσον αφορά στο ΔΠΧΑ 12, και την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 όσον αφορά στα ΔΠΧΑ 1 και ΔΛΠ 28. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν είχαν οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)**

---

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν είχαν οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)**

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διερμηνεία δεν αναμένεται να έχει την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Β) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μεταγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 2019 και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση των συνημμένων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)**

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

---

Κατά την 31/12/2018, η Εταιρεία διέθετε, ως μισθωτής, μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις συνολικού ύψους € 1.030 (2017: € 1.179). Οι εν λόγω δεσμεύσεις, θα οδηγήσουν σε αναγνώριση στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων με βάση τις μελλοντικές πληρωμές και θα έχουν επίδραση στα αποτελέσματα των επόμενων χρήσεων και την ταξινόμηση των ταμειακών ροών στις οικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση προτίθεται να υιοθετήσει το νέο πρότυπο βάσει της μεθόδου της σωρευτικής επίδρασης χωρίς την επαναδιατύπωση της συγκριτικής πληροφόρησης και την αναγνώριση της σωρευτικής επίδρασης από την υιοθέτηση του νέου προτύπου στα ίδια κεφάλαια. Οι μισθώσεις διάρκειας έως ενός έτους και οι μισθώσεις για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας θα αναγνωρισθούν, επιμετρηθούν και γνωστοποιηθούν σύμφωνα με τις απαιτήσεις του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16.

### ***Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής***

Η Εταιρεία θα αναγνωρίσει έκαστη υφιστάμενη υποχρέωση μίσθωσης κατά την ημερομηνία αρχικής υιοθέτησης αποτιμώμενη στην παρούσα αξία των υπόλοιπων πληρωμών μίσθωσης οι οποίες θα προεξοφληθούν βάσει του επιτοκίου προεξόφλησης του μισθωτή. Κατά την ημερομηνία της πρώτης υιοθέτησης, η Εταιρεία θα αναγνωρίσει ένα δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου το οποίο θα ισούται με την υποχρέωση μίσθωσης, προσαρμοσμένο κατά το ποσό των τυχόν προπληρωμένων ή δεδουλευμένων πληρωμών μίσθωσης που σχετίζονται με τη μίσθωση που θα έχει αναγνωρισθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης αμέσως πριν από την ημερομηνία της πρώτης υιοθέτησης. Οι πληρωμές μισθώσεων σχετίζονται με ενοίκια κτιρίων για διαχειριστικούς σκοπούς. Επιπλέον, όσον αφορά την Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, η φύση των εξόδων που σχετίζονται με αυτές τις μισθώσεις αναμένεται να μεταβληθεί από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16 καθώς αυτό προβλέπει την αντικατάσταση του κόστους της λειτουργικής μίσθωσης με ένα έξοδο απόσβεσης για τα περιουσιακά στοιχεία που αφορούν δικαίωμα χρήσης και ένα χρηματοοικονομικό έξοδο επί των υποχρεώσεων μίσθωσης. Η εν λόγω μεταβολή αναμένεται να οδηγήσει σε σημαντική βελτίωση των κερδών προ φόρων, τόκων, αποσβέσεων και επενδυτικών αποτελεσμάτων (EBITDA). Η ακριβής επίδραση από την υιοθέτηση του ΔΠΧΠ 16 θα εξαρτηθεί και από το σχετικό επιτόκιο δανεισμού της Εταιρείας κατά την ημερομηνία πρώτης υιοθέτησης. Σύμφωνα με σχετικές αξιολογήσεις που έχει διενεργήσει η Διοίκηση η αναμενόμενη επίδραση από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 16 αναμένεται να έχει για την Εταιρεία, ως ακολούθως: (α) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης την 01/01/2019: Κατά την πρώτη υιοθέτηση του νέου προτύπου, η αναμενόμενη επίδραση για την Εταιρεία είναι η αύξηση στα άυλα περιουσιακά της στοιχεία λόγω της κεφαλαιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων που έχει δικαίωμα χρήσης κατά € 868 περίπου με ισόποση αύξηση των υποχρεώσεων από μισθώσεις. (β) Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη χρήση 2019: Στην Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, αναμένεται αύξηση του κονδυλίου «Αποσβέσεις» κατά € 127 περίπου λόγω της απόσβεσης των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης, αύξηση του κονδυλίου «Κόστος χρηματοδότησης» κατά € 41 περίπου λόγω

---

των εξόδων τόκων στις υποχρεώσεις από μισθώσεις και μείωση των λειτουργικών εξόδων («Κόστος πωλήσεων», «Εξοδα διοικητικής λειτουργίας» και «Εξοδα λειτουργίας διάθεσης») κατά € 138 περίπου.

**Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής**

Δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής.

**ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση): «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)**

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 28. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε μία συγγενή ή κοινοπραξία – στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης – βάσει του ΔΠΧΑ 9. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση): «Προπληρωθέντα Στοιχεία με Αρνητική Απόδοση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)**

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 9. Βάσει των υφιστάμενων απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9, μία οικονομική οντότητα θα επιμετρούσε ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καθώς το χαρακτηριστικό της «αρνητικής απόδοσης» θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι δημιουργεί ενδεχόμενες ταμειακές ροές οι οποίες δεν αποτελούνται μόνο από πληρωμές κεφαλαίου και τόκου. Βάσει των τροποποιήσεων, οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να επιμετρούν συγκεκριμένα προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, εφόσον πληρείται μία συγκεκριμένη προϋπόθεση. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)**

Τον Δεκέμβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι ακόλουθες: (α) ΔΠΧΑ 3 - ΔΠΧΑ 11: Συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως ο αποκτών σε μία από κοινού λειτουργία, (β) ΔΛΠ 12: Επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από πληρωμές για χρηματοοικονομικά μέσα

---

ταξινομημένα ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων και (γ) ΔΛΠ 23: Κόστη δανεισμού επιλέξιμα για κεφαλαιοποίηση. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**Ε.Λ.Δ.Π.Χ.Α. 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)**

Τον Ιούνιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 23. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» προσδιορίζει τον λογιστικό χειρισμό του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου, αλλά δεν προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας. Η ΕΔΔΠΧΑ 23 περιλαμβάνει τις επιπρόσθετες του ΔΛΠ 12 απαιτήσεις, προσδιορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εν λόγω διερμηνεία δεν αναμένεται να έχει την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση): «Τροποποίηση, Περικοπή ή Διακανονισμός Προγράμματος Καθορισμένων Παροχών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)**

Τον Φεβρουάριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19, βάσει των οποίων μία οντότητα απαιτείται να χρησιμοποιεί επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές κατά τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας υπηρεσίας και του καθαρού τόκου για την εναπομένουσα περίοδο μετά την τροποποίηση, την περικοπή ή τον διακανονισμό ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η ενίσχυση της κατανόησης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και η παροχή περισσότερο χρήσιμων πληροφοριών στους χρήστες αυτών. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση): «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.. Η εν λόγω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.



---

**ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις): «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)**

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, η τροποποίηση διασφαλίζει ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

**ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021)**

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου προτύπου βασισμένου στις αρχές για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο πρότυπο το οποίο θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία.

---

## 5. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

### Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από την Οικονομική Διεύθυνση της Εταιρείας, οι σχετικές πολιτικές της οποίας εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η Οικονομική Διεύθυνση αναγνωρίζει, υπολογίζει και αντισταθμίζει χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε στενή συνεργασία με τις λειτουργικές μονάδες της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει τις αρχές για τη συνολική διαχείριση κινδύνου καθώς και πολιτικές που καλύπτουν συγκεκριμένες περιοχές όπως τον κίνδυνο τιμής, επιτοκίου και πιστωτικού κινδύνου.

#### (α) Κίνδυνος της αγοράς

##### (i) Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της εκτίθεται στον κίνδυνο μεταβολής της αξίας των ακινήτων. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση συνολικών εσόδων και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Κατά την κλειόμενη χρήση η Εταιρεία, όπως και κατά την προηγούμενη χρήση, πραγματοποίησε ζημίες από την αναπροσαρμογή του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους, γεγονός το οποίο οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στα υφιστάμενα μακροοικονομικά προβλήματα της ελληνικής οικονομίας και της ελληνικής αγοράς ακινήτων ειδικότερα. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Ωστόσο η υιοθετημένη στρατηγική από τη διοίκηση της Εταιρείας για τη σύναψη μακροχρόνιων μισθώσεων σε υψηλής ποιότητας μισθωτές αποσκοπεί στην πραγματοποίηση σχετικά σταθερών ταμειακών ροών από τις υφιστάμενες κατ' έτος επενδύσεις σε ακίνητα. Επιπλέον, για την αποτελεσματική διαχείριση του κινδύνου τιμών η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις, συνήθως για διάρκεια τουλάχιστον 9 ετών, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Επίσης οι εν λόγω λειτουργικές μισθώσεις προβλέπουν μίσθωμα είτε συναρτώμενο με τις ετήσιες πωλήσεις εκάστου μισθωτή είτε αναπροσαρμοζόμενο βάση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

##### (ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο καθώς το σύνολο των συναλλαγών της πραγματοποιείται σε χώρες της ευρωζώνης.

##### (iii) Ταμειακές ροές και δίκαιη αξία επιτοκίου κινδύνου

---

Η Εταιρεία αναλύει την έκθεση επιτοκίου των μακροπρόθεσμων και βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεών της σε μια δυναμική βάση, ώστε να αντιμετωπίζει τον πιθανό κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου. Διάφορα σενάρια προσομοιώνονται λαμβάνοντας υπόψη αναχρηματοδοτήσεις, ανανεώσεις ήδη υπαρχουσών θέσεων. Βασιζόμενη σε αυτά τα σενάρια, η Εταιρεία υπολογίζει την επίδραση στο αποτέλεσμα μιας ορισμένης μεταβολής επιτοκίου. Για κάθε προσομοίωση και για όλες τις ισοτιμίες χρησιμοποιείται η ίδια μεταβολή επιτοκίου. Τα σενάρια εφαρμόζονται μόνο για υποχρεώσεις, οι οποίες αντιπροσωπεύουν τις κυριότερες έντοκες θέσεις. Το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας υπόκειται σε σταθερά επιτόκια, πολιτική που περιορίζει τον επιτοκιακό κίνδυνο. Κατά την 31/12/2018, εάν τα επιτόκια των δανειακών υποχρεώσεων ήταν 1% υψηλότερα/χαμηλότερα και οι υπόλοιπες μεταβλητές παρέμεναν σταθερές, τα μετά φόρων αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης και η καθαρή θέση της Εταιρείας θα εμφανίζονταν μειωμένα/αυξημένα κατά το ποσό των € 286 (2017: € 264), κυρίως λόγω των υψηλότερων/χαμηλότερων εξόδων χρεωστικών τόκων που θα προέκυπταν από τις δανειακές υποχρεώσεις με σταθερό επιτόκιο.

#### ***(β) Πιστωτικός κίνδυνος***

Η Εταιρεία έχει σημαντική συγκέντρωση πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Οι υιοθετημένες πολιτικές τοποθέτησης των χρηματικών διαθεσίμων σε συστημικές τράπεζες που λειτουργούν στη χώρα μας και σύναψης συμβάσεων λειτουργικών μισθώσεων ακίνητης περιουσίας μόνο με πελάτες υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας αποσκοπούν στον περιορισμό του πιστωτικού κινδύνου σε αποδεκτά επίπεδα. Τα έσοδα ενδέχεται να επηρεαστούν σημαντικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία προσπαθεί να διαφοροποιεί επαρκώς το χαρτοφυλάκιο μισθωτών της το οποίο συνίσταται κυρίως από εταιρείες με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα γεγονός το οποίο περιορίζει την όποια αρνητική επίπτωση των περιπτώσεων εκείνων που ενδεχομένως δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

#### ***(γ) Κίνδυνος ρευστότητας***

Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία διακρατούσε ρευστότητα σε τρέχοντες λογαριασμούς ποσού € 256 (2017: € 562). Επιπλέον, διέθετε μη χρησιμοποιημένες εγκριθείσες πιστώσεις ποσού € 1.000 (2017: 1.000) με σκοπό να δημιουργήσει άμεσα ταμειακές εισροές για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας.

Ο πίνακας που ακολουθεί αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας, ομαδοποιημένες ανά ημερομηνία λήξης με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης μέχρι τη συμβατική ημερομηνία λήξης. Τα ποσά που εμφανίζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμιακές ροές.

Κατά την 31/12/2018	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	26	8.307	1.657	0	40.950
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	830	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	273	0	0	0

Κατά την 31/12/2017	Σημείωση	Μέχρι 1 έτος	Από 1 έως και 2 έτη	Από 2 έως και 5 έτη	Πάνω από 5 έτη
Δάνεια	26	8.632	0	0	40.950
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	2.282	0	0	0
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	263	0	0	0

#### (δ) Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας όταν διαχειρίζεται τα κεφάλαια είναι να εξασφαλίσει την ικανότητα συνεχούς δραστηριότητας, για να παρέχει κέρδη στους μετόχους και οφέλη στους άλλους ενδιαφερόμενους καθώς και να διατηρήσει μια κεφαλαιουχική δομή, η οποία θα μειώνει το κόστος κεφαλαίου.

Το κεφάλαιο επισκοπείται με βάση ένα συντελεστή μόχλευσης. Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το συνολικό κεφάλαιο. Το καθαρό χρέος υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως τα ίδια κεφάλαια που εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης συν το καθαρό χρέος. Κατά την 31/12/2018 ο συντελεστής μόχλευσης παρουσιάζει επιδείνωση δεδομένου ότι το καθαρό χρέος αυξήθηκε κατά € 2.069 και τα Ίδια Κεφάλαια μειώθηκαν κατά ποσό € 2.321.

	Σημείωση	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Σύνολο δανείων	25	50.915	49.190
<b>Μείον:</b> Χρηματικά διαθέσιμα	21	(265)	(609)
<b>Καθαρό χρέος</b>		<b>50.650</b>	<b>48.581</b>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		2.532	4.853
<b>Σύνολο απασχολούμενου κεφαλαίου</b>		<b>53.182</b>	<b>53.434</b>
<b>Συντελεστής μόχλευσης</b>		<b>95,2%</b>	<b>90,9%</b>

#### (ε) Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται μια σύγκριση, των λογιστικών και εύλογων αξιών όλων των χρηματοοικονομικών στοιχείων της Εταιρείας:

	Σημείωση	Λογιστική αξία		Εύλογη αξία	
		Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
<i>Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία</i>					
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	19	23	21	23	21
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	20	2.355	3.653	2.355	3.653
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	22	265	609	265	609
<i>Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις</i>					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	26	42.607	40.558	42.607	40.558
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	26	8.307	8.632	8.307	8.632
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29	273	263	273	263
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	30	830	2.282	830	2.282
<b>Σύνολο</b>		<b><u>54.660</u></b>	<b><u>56.018</u></b>	<b><u>54.660</u></b>	<b><u>56.018</u></b>

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

**Επίπεδο 1:** διαπραγματεύσιμες τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία.

**Επίπεδο 2:** λοιπές τεχνικές αποτίμησης, βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία.

**Επίπεδο 3:** τεχνικές που χρησιμοποιούν εισροές που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές.

Κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για την μέτρηση της εύλογης αξίας. Κατά την 31/12/2018 δεν υπήρξαν χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που επιμετρήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

## 6. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ

Οι λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις πρέπει συνεχώς να αξιολογούνται βάσει της ιστορικής εμπειρίας και άλλων παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται εύλογα υπό τις εκάστοτε συνθήκες.

---

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις και υποθέσεις που αφορούν το μέλλον. Οι υπολογιζόμενες λογιστικές εκτιμήσεις σπανίως θα ισούνται με τα σχετικά πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις, που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο στο να αλλοιώσουν τα λογιστικά αποτελέσματα των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων της χρήσης, παρατίθενται παρακάτω.

***(α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία***

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την εύλογη αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων βασισμένη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών ακινήτων. Για τη διενέργεια των εν λόγω εκτιμήσεων η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα που περιλαμβάνουν: (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσης, κατάστασης ή τοποθεσίας, οι οποίες στη συνέχεια αναπροσαρμόζονται αναλόγως ως προς αυτές τις διαφορές. (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, οι οποίες στη συνέχεια αναπροσαρμόζονται αναλόγως ώστε να ενσωματώσουν την επίδραση μεταβολών 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 εύλογες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών βάσει των όρων εν ισχύ μισθωτικών συμβολαίων από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, υιοθετώντας κατάλληλους συντελεστές προεξόφλησης που ενσωματώνουν τις τρέχουσες συνθήκες σχετικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή πραγματοποίησης αυτών των ταμειακών ροών.

***(β) Φόρος εισοδήματος***

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 υπολογίζεται με εκτίμηση των φόρων που θα καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος για κάθε χρήση και πρόβλεψη για τους πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σε φορολογικούς ελέγχους.

***(γ) Απομείωση αξίας επισφαλών απαιτήσεων***

Η Εταιρεία διενεργεί απομείωση για επισφαλείς απαιτήσεις σε σχέση με συγκεκριμένους πελάτες όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις, οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη της σχετικής απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση προβαίνει σε περιοδική

---

επανεκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού, σχετικά με τις επισφαλείς απαιτήσεις σε συνάρτηση της πιστωτικής της πολιτικής και λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία της Νομικής Υπηρεσίας, τα οποία προκύπτουν βάσει επεξεργασίας ιστορικών δεδομένων και πρόσφατων εξελίξεων των υποθέσεων που διαχειρίζεται.

## **7. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ ΣΤΙΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ**

Η Εταιρεία εφάρμοσε για πρώτη φορά τα νέα πρότυπα ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από συμβάσεις με πελάτες» με τη μέθοδο της σωρευτικής επίδρασης, με αναγνώριση της σωρευτικής επίδρασης από την υιοθέτηση των προαναφερόμενων προτύπων κατά τη ημερομηνία πρώτης υιοθέτησης, ήτοι την 01.01.2018. Η συγκριτική πληροφόρηση η οποία αφορά στη χρήση 2017 δεν επαναδιατυπώθηκε και παρουσιάζεται όπως αυτή ίσχυε με τα προηγούμενα πρότυπα ΔΛΠ 39, ΔΛΠ 11 και ΔΛΠ 18. Η επίδραση από την υιοθέτηση των δύο νέων προτύπων στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας έχει ως ακολούθως:

### ***ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από συμβάσεις με πελάτες»***

Το ΔΠΧΑ 15 αντικατέστησε το ΔΛΠ 18 «Εσοδα» και το ΔΛΠ 11 «Κατασκευαστικά συμβόλαια» και τις συναφείς με αυτά διερμηνείες και εφαρμόζεται σε όλα τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες, εκτός εάν οι συμβάσεις αυτές εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες, ως ακολούθως:

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των διακριτών υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της αξίας της συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της αξίας της συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν (ή εφόσον) μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει μια υποχρέωση εκτέλεσης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτη τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου, είτε σε δεδομένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

---

Η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 15 την 01.01.2018 και η σωρευτική επίδραση της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 15 αναγνωρίστηκε ως προσαρμογή στο αρχικό υπόλοιπο των ιδίων κεφαλαίων την 1 Ιανουαρίου 2018.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο ΔΠΧΑ 15 τα έσοδα από πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν μεταβιβάζεται ο έλεγχος των αγαθών στον πελάτη ενώ σύμφωνα με το προηγούμενο πρότυπο ΔΛΠ 18 η αναγνώριση του σχετικού εσόδου εξαρτιόταν από τη μεταφορά των σχετικών κινδύνων και ανταμοιβών στον πελάτη. Η Εταιρεία καθόρισε ότι η αναγνώριση του εσόδου σύμφωνα με τη μεταβίβαση του ελέγχου είναι συγκρίσιμη και παρεμφερής με την προηγούμενη υιοθετημένη πολιτική αναγνώρισης του εσόδου από πώληση αγαθών σύμφωνα με το ΔΛΠ 18. Επιπλέον, τα κίνητρα πελατών όπως εκπτώσεις λόγω τζίρου δεν δημιουργούν υποχρεώσεις εκτέλεσης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15. Σύμφωνα με το προηγούμενο πρότυπο ΔΛΠ 18 τα κίνητρα πελατών τα οποία αφορούσαν σε εκπτώσεις λόγω τζίρου και οι σχετικοί όροι τους είχαν συμφωνηθεί συμβατικά λογιστικοποιούνταν ως μειωτικά στοιχεία των πωλήσεων, βάσει της αρχής του δεδουλευμένου.

Από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 15 δεν υπήρξε η οποιαδήποτε επίδραση στα αποτελέσματα ή την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και κατά συνέπεια δεν διενεργήθηκε η οποιαδήποτε προσαρμογή στο «Υπόλοιπο κερδών/ζημιών εις νέο» κατά την 01.01.2018.

Επιπλέον, η Διοίκηση εκτιμά ότι από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 15 δεν αναμένεται οποιαδήποτε σημαντική επίδραση στα αποτελέσματα και την κερδοφορία των μεταγενέστερων περιόδων.

#### ***ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»***

Το ΔΠΧΑ 9 αντικατέστησε το ΔΛΠ 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση» και τις συναφείς με αυτό διερμηνείες και εισήγαγε νέες πρόνοιες για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, υιοθετεί ένα νέο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικατέστησε το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών καθώς επίσης καθιέρωσε μια νέα προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετώπισε ασυνέπειες και αδυναμίες στο υφιστάμενο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

#### **Α. Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων**



---

Το ΔΠΧΑ 9 εξάλειψε τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα έως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού. Επιπλέον, διατήρησε σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Η επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται στη συνέχεια.

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, η Εταιρεία αποτιμά αρχικά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, το οποίο δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία του μέσω των αποτελεσμάτων, στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής. Μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης, τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται στα ακόλουθα δύο κριτήρια: (α) Το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου κατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο: δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (Κριτήριο «SPPI») και (β) εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου.

Η νέα κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως ακολούθως:

- I. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος. Στην εν λόγω κατηγορία κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο. Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας επιμετρούνται στο αποσβέσιμο κόστος.
- II. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων. Στην εν λόγω κατηγορία κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και μέσω της πώλησής τους και βάσει των συμβατικών όρων που διέπουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Επιπλέον, στην εν λόγω κατηγορία

---

περιλαμβάνονται και επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους οι οποίες κατά την αρχική αναγνώρισή τους επιλέχθηκε αμετάκλητα να παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα οι μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία τους. Την 01.01.2018 και την 31.12.2018 η Εταιρεία δεν κατείχε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.

III. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην εν λόγω κατηγορία κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιοριστικά στοιχεία τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 9 για κατάταξη τους στο αποσβεσμένο κόστος, διότι οι ταμειακές ροές τους δεν συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου. Την 01.01.2018 και την 31.12.2018 η Εταιρεία δεν κατείχε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Κατά την 01.01.2018 δεν υπήρξε επίδραση για την Εταιρεία από την προαναφερόμενη αναταξινόμηση.

## **B. Απομείωση**

Η Εταιρεία έχει τις ακόλουθες δύο κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9:

- Απαιτήσεις από πελάτες, και
- Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος.

Για τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα τα οποία επίσης υπόκεινται στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 δεν προέκυψε ζημία απομείωσης.

Το ΔΠΧΑ 9 προβλέπει την υιοθέτηση του μοντέλου των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για κάθε μία από τις αναγνωρισθείσες κατηγορίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές από τους πελάτες και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκά τελικώς ότι θα εισπράξει. Όλες οι υστερήσεις ταμειακών ροών προεξοφλούνται με βάση το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

### Απαιτήσεις από πελάτες

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημίας επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο σε ιστορικά στοιχεία για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 για την Εταιρεία η σωρευτική επίδραση ανήλθε σε ζημία € (1.083) με την οποία επιβαρύνθηκε το κονδύλι «Υπόλοιπο κερδών/ζημιών εις νέο» της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης.

#### Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

Σχετικά με τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος δεν προέκυψε η οποιαδήποτε επίδραση από την υιοθέτηση του νέου μοντέλου αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 15 και του ΔΠΧΑ 9 στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας κατά την 1 Ιανουαρίου 2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2018. Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 15 και ΔΠΧΑ 9 δεν επέφερε την οποιαδήποτε επίδραση στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση 2018.

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Υπόλοιπα σύμφωνα με τα ΔΛΠ 39, ΔΛΠ 8 και ΔΛΠ 11 κατά την 1/1/2018	ΔΠΧΑ 15 Προσαρμογές	ΔΠΧΑ 9 Προσαρμογές	Υπόλοιπα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ 15 και ΔΠΧΑ 9 κατά την 1/1/2018
<b>Μακροπρόθεσμο ενεργητικό</b>				
Ενσώματα πάγια στοιχεία	2.768	0	0	2.768
Ασώματα πάγια στοιχεία	6	0	0	6

Επενδύσεις σε ακίνητα	40.334	0	0	40.334
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	21	0	0	21
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων ενεργητικού</b>	<b>43.130</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.130</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.653	0	(1.083)	2.569
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	609	0	0	609
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>	<b>4.262</b>	<b>0</b>	<b>(1.083)</b>	<b>3.178</b>
<b>Ομάδα στοιχείων ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση</b>	<b>12.578</b>	<b>0</b>		<b>12.578</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>	<b>59.969</b>	<b>0</b>	<b>(1.083)</b>	<b>58.886</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας</b>				
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν	4.853	0	(1.083)	3.769
<b>Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>4.853</b>	<b>0</b>	<b>(1.083)</b>	<b>3.769</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>				
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Δάνεια	28.058	0	0	28.058
Προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού	2	0	0	2
Αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση	1.995	0	0	1.995
Λοιπές προβλέψεις	1.270	0	0	1.270
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	263	0	0	263
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>31.588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.588</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
Εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις	2.282	0	0	2.282
Δάνεια	8.632	0	0	8.632
Βραχυπρόθεσμες φορολογικές υποχρεώσεις	115	0	0	115
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>11.028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.028</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>42.617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.617</b>
<b>Υποχρεώσεις άμεσα συνδεδεμένες με στοιχεία ενεργητικού τομέα διακρατούμενου προς πώληση</b>	<b>12.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.500</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>	<b>59.969</b>	<b>0</b>	<b>(1.083)</b>	<b>58.886</b>

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας σχετικά με τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Τέλος, αναφορικά με τη λογιστική αντιστάθμισης το ΔΠΧΑ 9 διατήρησε τον γενικό μηχανισμό λογιστικής αντιμετώπισης του ΔΛΠ 39, εισήγαγε όμως μεγαλύτερη ευελιξία όσον αφορά τα χρηματοοικονομικά εργαλεία που επιλέγονται για λογιστική αντιστάθμισης και τον έλεγχο της αποτελεσματικότητά τους. Οι σχετικές αλλαγές δεν είχαν την οποιαδήποτε επίδραση για την Εταιρεία.

## 8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ

---

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελεί τον προϊστάμενο λήπτη αποφάσεων. Το Διοικητικό Συμβούλιο κάνει χρήση της διαθέσιμης εσωτερικής πληροφόρησης, με απώτερο σκοπό να αξιολογήσει την αποδοτικότητα και την κατανομή των πόρων. Η φύση της δραστηριότητας της Εταιρείας οδηγεί σε ιδιαίτερη τμηματοποίηση τα ακίνητα για επένδυση από τα στοιχεία του Ενεργητικού, καθώς και τα ανάλογα έσοδα από μισθώματα. Οι κατηγορίες που διακρίνονται είναι αγροτεμάχια, ακίνητα που προορίζονται για κατοικίες και ακίνητα που προορίζονται για επαγγελματική χρήση (καταστήματα). Επισημαίνεται ότι ο τομέας των αγροτεμαχίων δεν είχε ξεκινήσει να αποφέρει έσοδα ως το τέλος της κλειόμενης χρήσης.

Το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας βρίσκεται εντός της ελληνικής επικράτειας. Η γεωγραφική διασπορά αυτών αναλύεται ως εξής:

Επενδυτικά ακίνητα	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Ευρύτερη περιοχή Αττικής	36.244	35.328
Λοιπές περιοχές ελληνικής επικράτειας	5.190	5.006
<b>Σύνολο</b>	<b><u>41.434</u></b>	<b><u>40.334</u></b>

Για τις χρήσεις που έληξαν την 31/12/2018 και την 31/12/2017, οι κύριες κατηγορίες επενδύσεων σε ακίνητα έχουν προσδιοριστεί με βάση τη φύση, τα χαρακτηριστικά και τους κινδύνους που ενσωματώνουν τα ακίνητα αυτά. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας, οι οποίες κατηγοριοποιούνται στο επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, παρουσιάζονται ανά λειτουργικό τομέα ως ακολούθως:

Επενδυτικά ακίνητα	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Αγροτεμάχια	678	670
Κατοικίες	14.919	14.656
Επαγγελματικοί χώροι (καταστήματα)	25.837	25.008
<b>Σύνολο</b>	<b><u>41.434</u></b>	<b><u>40.334</u></b>

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Έσοδα μισθωμάτων από αγροτεμάχια	0	0
Έσοδα μισθωμάτων από κατοικίες	5	0
Έσοδα μισθωμάτων από επαγγελματικούς χώρους (καταστήματα)	2.485	2.176
<b>Σύνολο</b>	<b><u>2.490</u></b>	<b><u>2.176</u></b>

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων της Εταιρείας για τη χρήση 2018, προέρχονται από τις εταιρείες ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΜΟΥΣΤΑΚΑΣ ΑΕ (11%), ΔΙΑΚΙΝΗΣΙΣ ΑΕ (17%) και Ι & Σ. ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΕΕ (37%).

## 9. ΕΣΟΔΑ

Τα έσοδα από μισθώματα ανέρχονταν σε ποσό € 2.490 κατά την 31/12/2018 και σε ποσό € 2.176 κατά την 31/12/2017. Κατά κύριο λόγο αφορούσαν έσοδα μισθωμάτων από επαγγελματικούς χώρους.

Η περίοδος των μισθωτικών συμβάσεων βάσει των οποίων η Εταιρεία μισθώνει την ακίνητη περιουσία της είναι συνήθως πάνω από 9 έτη, όσον αφορά τα επαγγελματικά ακίνητα και για

διάρκεια τουλάχιστον 3 ετών για τα οικιστικά ακίνητα. Τα μεταβλητά (υπολογιζόμενα σε συνάρτηση με τις πωλήσεις του μισθωτή) μισθώματα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης ανήλθαν σε € 1.026 (2017: € 924). 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 ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Μέχρι 1 έτος	2.250	2.092
Από 1 έως και 5 έτη	7.620	6.615
Πάνω από 5 έτη	4.604	4.995
	<b><u>14.474</u></b>	<b><u>13.702</u></b>

## 10. ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ, ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ ΚΑΙ ΑΠΟΣΒΕΣΕΙΣ

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2018	Χρήση 1/1-31/12/2017
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	186	103
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων	0	0
Έξοδα ασφαλίσεων	14	12
Έξοδα ενοικίων	135	108
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	91	115
Λοιπές παροχές τρίτων	36	17
Έξοδα από φόρους και τέλη	456	124
Έξοδα αποσβέσεων	108	73
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	1	7
<b>Υπόλοιπο</b>	<b><u>1.027</u></b>	<b><u>558</u></b>

## 11. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2018	Χρήση 1/1-31/12/2017
Έκτακτα και ανόργανα έσοδα	0	12
Κέρδη από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	46	10
Έσοδα από ασφαλιστικές αποζημιώσεις	0	0
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	186	0
Λοιπά έσοδα προηγούμενων χρήσεων	18	4
<b>Υπόλοιπο</b>	<b><u>250</u></b>	<b><u>26</u></b>

## 12. ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2018	Χρήση 1/1-31/12/2017
Φορολογικά και λοιπά πρόστιμα & προσαυξήσεις	1	80
Λοιπά έκτακτα και ανόργανα έξοδα & ζημιές	62	7
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	110	10
Ζημιές από εκποίηση παγίων περιουσιακών στοιχείων	0	43
Λοιπές αμοιβές και έξοδα τρίτων	182	186
Λοιπές παροχές τρίτων	32	96
Έξοδα από φόρους και τέλη	39	13
Λοιπά έξοδα	200	129
Πρόβλεψη λοιπών φορολογιών ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων	0	100
Πρόβλεψη επισφαλών απαιτήσεων	569	72
<b>Υπόλοιπο</b>	<b><u>1.193</u></b>	<b><u>735</u></b>

## 13. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ)

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) που εμφανίζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2018	Χρήση 1/1- 31/12/2017
Χρεωστικοί τόκοι τραπεζικών υποχρεώσεων	(2.045)	(2.431)
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(1)	(1)
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εξόδων</b>	<b><u>(2.046)</u></b>	<b><u>(2.432)</u></b>
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	0	0
Κέρδη από πώληση χρεογράφων	22	0
Λοιπά χρηματοοικονομικά έσοδα	0	580
<b>Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων</b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>580</u></b>
<b>Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα)</b>	<b><u>(2.024)</u></b>	<b><u>(1.852)</u></b>



## 14. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Ο φόρος εισοδήματος που εμφανίζεται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2018	Χρήση 1/1-31/12/2017
Φόρος εισοδήματος χρήσεως	0	0
Λοιποί μη ενσωματούμενοι φόροι	0	0
Πρόβλεψη φόρων ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων	0	50
Αναβαλλόμενος φόρος	239	(324)
<b>Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b><u>239</u></b>	<b><u>(274)</u></b>

Ο φόρος εισοδήματος για τα κέρδη της Εταιρείας διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή που εφαρμόζεται στα κέρδη ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2018	Χρήση 1/1-31/12/2017
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(998)	(1.412)
Φόρος υπολογιζόμενος με τον φορολογικό συντελεστή της Εταιρείας (2018: 29 %, 2017: 29 %)	(289)	(409)
Δαπάνες μη εκπιπόμενες από τη φορολογία εισοδήματος	840	85
Λοιποί μη ενσωματούμενοι φόροι	0	0
Πρόβλεψη φόρων ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων	0	50
Επίδραση από τη μεταβολή του Φορολογικού Συντελεστή	(311)	0
<b>Σύνολο φόρων στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b><u>239</u></b>	<b><u>(274)</u></b>

Ο συντελεστής φόρου που ισχύει για την Εταιρεία είναι 29%. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις έχουν επιμετρηθεί με τη χρήση των φορολογικών συντελεστών που θα είναι σε ισχύ την χρήση που αυτές καταστούν οριστικές.

Για την Εταιρεία, ο φορολογικός έλεγχος για τη χρήση 2018 ήδη διενεργείται από τους νόμιμους ελεγκτές της. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η Διοίκηση δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Η ελληνική φορολογική νομοθεσία και οι σχετικές διατάξεις υπόκεινται σε ερμηνείες από τις φορολογικές αρχές. Οι δηλώσεις φόρου εισοδήματος κατατίθενται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημιές που δηλώνονται για φορολογικούς σκοπούς παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές εξετάσουν τις φορολογικές δηλώσεις και τα βιβλία του φορολογούμενου τη στιγμή κατά την οποία θα εκκαθαρισθούν και οι σχετικές φορολογικές υποχρεώσεις. Οι φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση που αφορούν. Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρείας είναι οι χρήσεις 2010-12. Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έχει σχηματισθεί πρόβλεψη για κάλυψη της

πιθανότητας επιβολής πρόσθετων φόρων σε ενδεχόμενο έλεγχο από τις φορολογικές αρχές συνολικού ποσού € 1.110 (2017: € 1.270).

Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, για προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και των αντίστοιχων ποσών στις οικονομικές καταστάσεις.

Με την ψήφιση του Ν. 4579/2018 ορίστηκε όπως ο ισχύον συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα 29% για τη χρήση 2018 θα μειώνεται ετησίως κατά 1% ως ακολούθως: σε 28% για τη χρήση 2019, σε 27% για τη χρήση 2020, σε 26% για τη χρήση 2021 και σε 25% για τη χρήση 2022 και επόμενες. Συνέπεια της εν λόγω σταδιακής μείωσης του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα και της σχετικής επαναμέτρησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έσοδο) ποσού € 311.

Η ανάλυση της καθαρής αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις έχει ως εξής:

	<b>Κατά την 31/12/2018</b>	<b>Κατά την 31/12/2017</b>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	(387)	(741)
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	2.621	2.736
<b>Σύνολο αναβαλλόμενων φόρων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b>	<b><u>2.235</u></b>	<b><u>1.995</u></b>
	<b>Κατά την 31/12/2018</b>	<b>Κατά την 31/12/2017</b>
Υπόλοιπο έναρξης	1.995	2.319
Φόρος αποτελεσμάτων	239	(324)
Επίδραση απορρόφησης κλάδου	0	0
Φόρος ιδίων κεφαλαίων	0	0
<b>Υπόλοιπο τέλους</b>	<b><u>2.235</u></b>	<b><u>1.995</u></b>

	Κατά την 31/12/2017	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Αποτελεσμάτων	Χρεώσεις (Πιστώσεις) Ιδίων Κεφαλαίων	Απορρόφηση κλάδου	Κατά την 31/12/2018
Επανεκτίμηση επενδυτικών ακινήτων	1.342	(92)	0	0	1.250
Οικονομικές αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων βάση ωφέλιμης ζωής	1.280	91	0	0	1.372
Αποτίμηση χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων βάσει αποτελεσματικού επιτοκίου	114	(114)	0	0	0
	<b>2.736</b>	<b>(114)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.621</b>
Αποαναγνώριση εξόδων πολυετούς αποσβέσεως	(130)	9	0	0	(121)
Προσαρμογή αξίας λογαριασμών εισπρακτέων	(610)	345	0	0	(265)
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	(1)	0	0	0	(1)
	<b>(741)</b>	<b>354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(387)</b>
<b>Καθαρές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις (υποχρεώσεις) στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b>	<b><u>1.995</u></b>	<b><u>239</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.235</u></b>

## 15. ΚΕΡΔΗ / (ΖΗΜΙΕΣ) ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης εκτός των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία και διακρατούνται ως ίδιες μετοχές.

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή έχουν ως εξής:

	Χρήση 1/1-31/12/2018	Χρήση 1/1-31/12/2017
Καθαρά κέρδη / (ζημιές) αποδοτέα στους κοινούς μετόχους της Εταιρείας	(1.238)	(1.138)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	2.550.000	2.550.000
<b>Μείον:</b> Μέσος σταθμισμένος αριθμός ιδίων μετοχών	0	0
Συνολικός μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	2.550.000	2.550.000
<b>Βασικά κέρδη (ζημιές) ανά μετοχή (Σε €)</b>	<b>(0,4853)</b>	<b>(0,4461)</b>

## 16. ΕΝΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Κτίρια & Κτιριακές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση ή εγκατάσταση	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως ή αποτίμησης</b>					
<b>Κατά την 31/12/2017</b>	35	735	179	2.276	3.225
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2018	73	0	86	182	341
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2018	0	0	0	(68)	(68)
Ανακατατάξεις	0	0	0	(1.520)	(1.520)
<b>Σύνολο κατά την 31/12/2018</b>	<b>108</b>	<b>735</b>	<b>265</b>	<b>870</b>	<b>1.978</b>
<b>Σορευμένες αποσβέσεις</b>					
<b>Κατά την 31/12/2017</b>	3	417	40	0	457
Προσθήκες χρήσης 1/1-31/12/2018	37	47	23	0	107
Εκποιήσεις χρήσης 1/1-31/12/2018	0	0	0	0	0
Ανακατατάξεις	(5)	0	0	0	(5)
<b>Σύνολο κατά την 31/12/2018</b>	<b>36</b>	<b>460</b>	<b>63</b>	<b>0</b>	<b>559</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>					
<b>Κατά την 31/12/2017</b>	32	322	138	2.276	2.768
<b>Κατά την 31/12/2018</b>	72	275	202	870	1.419

Οι αποσβέσεις της χρήσεως, συμπεριλαμβανομένων και των αποσβέσεων των ασώματων παγίων στοιχείων συνολικού ποσού € 107 (2017: € 73) περιλαμβάνονται στο λογαριασμό της κατάστασης συνολικών εσόδων «Αποσβέσεις παγίων στοιχείων».

## 17. ΑΣΩΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Τα ασώματα πάγια στοιχεία αναλύονται ως εξής:

	Λογισμικά προγράμματα	Άδειες εκμεταλλεύσεως & λοιπά δικαιώματα	Σύνολο
<b>Αξία κτήσεως</b>			
<b>Κατά την 31/12/2017</b>	9	27	36
Προσθήκες χρήσεως 1/1-31/12/2018	0	0	0
Εκποιήσεις χρήσεως 1/1-31/12/2018	0	0	0
<b>Σύνολο κατά την 31/12/2018</b>	<b>9</b>	<b>27</b>	<b>36</b>
<b>Σορευμένες αποσβέσεις</b>			
<b>Κατά την 31/12/2017</b>	3	27	30
Προσθήκες χρήσεως 1/1-31/12/2018	1	0	1
Εκποιήσεις χρήσεως 1/1-31/12/2018	0	0	0
<b>Σύνολο κατά την 31/12/2018</b>	<b>4</b>	<b>27</b>	<b>31</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία</b>			
<b>Κατά την 31/12/2017</b>	6	0	6
<b>Κατά την 31/12/2018</b>	5	0	5

## 18. ΑΚΙΝΗΤΑ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΗ

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Ο ακόλουθος πίνακας αναλύει τις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά περιοχή:

	<u>Διεύθυνση Ακινήτου</u>	<u>Είδος Ακινήτου</u>	<u>Κατά την 31/12/2018</u>
1.	Λ. Νατο, Ασπρόπυργος	Βιοτεχνικό - Αποθηκευτικό Κτίριο	943
2.	Οδός Παλιγκίνη, 14, Μάνδρα Αττικής	Κατάστημα Ισογείου	310
3.	Θέση Πετρέζα, Σπάτα	Αγροτεμάχιο	110
4.	Οδός 28ης Οκτωβρίου 63 (Πατησίων), Αθήνα	Κατάστημα με υπόγειο και πατάρι	973
5.	Πλατεία Καπανδριτίου, Καπανδρίτι	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο αποθηκευτικό χώρο	1.126
6.	Οδός Γενναίου Κολοκοτρώνη 16, Κουκάκι, Αθήνα	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο αποθηκευτικό χώρο	555
7.	Λ. Αμαρουσίου, Πέυκη	Πολυκατάστημα & κατάστημα	1.480
8.	Θέση Κουνουπίτσες, Μέγαρα	Αγροτεμάχιο	257
9.	"Βαθύ Πηγάδι", Δήμος Μάνδρα Αττικής,	Αποθήκες & γραφεία	4.661
10	Οδός Εθνικής Αντίστασης, Δήμος Ελευσίνα;	Κτίρια Α & Β, σε συγκρότημα κατοικιών.	9.134
11	Οδός Δήμητρας 26 και Νικολαΐδου, Ελευσίνα	Κατάστημα Ισογείου	2.597
12	Λ. Ραφήνας - Αρτέμιδος, θέση Αυλάκι, Ραφήνα	Αγροτεμάχιο	311
13	Οδός Πραξιτέλους, Νίκαια	Κατάστημα	536
14	Οδός Ανδρέα Παπανδρέου, Μελίσσια	Πολυκατάστημα Ισογείου & Α' ορόφου και υπόγεια αποθήκη	3.004
15	Δροσοπούλου 90Λ. Καραγιάννη, Κυψέλη, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	114
16	Οδός Μωρογιάννη 66 και Σεβρών, Περιστερί	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο	344
17	Λεωφόρος Μαραθόνος 59-61 & Ροδοδάφνης, Ανοιξη	Εμπορικό Κέντρο	3.501
18	Βαρδουσίων & Τρικάλων 25, Θέση "Αμπελόκηποι", Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι	119
19	Οδός Αριστείδου 104-106, Καλλιθέα	Ισόγειο κατάστημα με πατάρι και υπόγειο βοηθητικό χώρο	424
20	Πλατεία Πλαστήρα 5 & Πολυδάμαντος 2, Παγκράτι, Δήμος Αθηναίων	Ισόγειο κατάστημα με υπόγειο και πατάρι	1.217
21	Οδός Καλλέργη, Δράμας, Αρτεμισίου, Πειραιάς	Κατάστημα Ισογείου & Α' ορόφου και υπόγεια αποθήκη	1.502
22	Οδός Ζευξίδος 3 & Βονασέρα, Νέος Κόσμος	Κατοικίες	327
23	Οδός Ευδόξου 1- 1Α, Νέος Κόσμος	Κατάστημα	1.256
24	Οδός Σκιαθού 12, Γλυφάδα	Κατοικίες	267
25	Οδός Μιαούλη 66-68 & Σαχτούρη 4, Γέρακας, Παλλήνη	Βιοτεχνικό ακίνητο	1.178
26	Αγροτική Οδός, Θέση Πυργί, Μύκονος	Εξοχική κατοικία	2.205
27	Άγιος Ελευθέριος, Ναύπλιο	Εξοχική κατοικία	1.656
28	Κόστα, Πόρτο Χέλι, Αργολίδα	Εξοχική κατοικία	1.329
			<b><u>41.434</u></b>

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 14,18 και 19 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 1, 2, 4 και 9, χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) και η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method). Από τη στάθμιση των δύο μεθόδων προέκυψε η Εύλογη Αξία του ακινήτου.

---

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 3, 8, 10, 12 και 22 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Συγκριτικών Στοιχείων (Comparative Method).

Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) των ανωτέρω ακινήτων υπ.αρ. 5, 6, 7, 11, 13, 15, 16, 17, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27 και 28 χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flow Method). Η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method) χρησιμοποιήθηκε ως μέρος της μεθόδου των Προεξοφλημένων Ταμειακών Ροών για τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου στο διηνεκές, δηλαδή μετά την λήξη των εν ισχύ μισθωτηρίων συμβολαίων. Για τον προσδιορισμό της Εύλογης Αξίας (Fair Value) του ακινήτου ως κενό (assuming vacant possession) χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Εισοδήματος (Income Method).

Βάσει της μεθόδου Εισοδήματος υπολογίζεται η μισθωτική αξία του ακινήτου κατ' έτος (σύμφωνα με στοιχεία της κτηματαγοράς από πρόσφατες μισθώσεις) η οποία στην συνέχεια "κεφαλαιοποιείται" με επιλεγμένο συντελεστή απόδοσης (All Risks Yield- ARY). Βάσει της μεθόδου Συγκριτικών Στοιχείων εφαρμόζεται τιμή μονάδος ανά τετραγωνικό μέτρο που προκύπτει από πληροφορίες μεσιτών συγκρίσιμων ως προς το εμβαδόν, τη παλαιότητα, τη θέση / τοποθεσία, το χώρο στάθμευσης και τη ζητούμενη τιμή.

Βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών υπολογίζεται η παρούσα αξία των προσδοκώμενων μισθωμάτων του ακινήτου (Effective Gross Income) για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, καθώς και η προσδοκώμενη αγοραία αξία του ακινήτου μετά τη λήξη της μίσθωσης. Το άθροισμα των επί μέρους αξιών, ήτοι των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη του μισθωτηρίου συμβολαίου (CAP date), εκπεφρασμένα σε παρούσα αξία (Present Value) αποτελεί την Αγοραία Αξία του ακινήτου βάσει της μεθόδου των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Για τον θεωρητικό διαχωρισμό της Εύλογης Αξίας του ακινήτου σε Εύλογη Αξία Γης και Κτίσματος χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος Αποσβεσμένου Κόστους Αντικατάστασης (Depreciated Replacement Cost Method).

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την επίτευξη της βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε ακινήτου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η μεταβολή της εύλογης αξίας παρουσιάζεται παρακάτω.

**Αξία κτήσεως ή αποτιμήσεως**

<b>Αξία αποτίμησης κατά την 31/12/2016</b>	<b><u>35.523</u></b>
Ανακατάταξη από ιδιοχρησιμοποιούμενα	0
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	(469)
Προσθήκες χρήσης 2017	5.280
<b>Σύνολο κατά την 31/12/2017</b>	<b><u>40.334</u></b>
Ανακατάταξη από ιδιοχρησιμοποιούμενα	0
Αποτίμηση στην εύλογη αξία	507
Προσθήκες χρήσης 2018	593
<b>Σύνολο κατά την 31/12/2018</b>	<b><u>41.434</u></b>

Δεν υφίστανται άλλοι περιορισμοί στην ιδιοκτησία ή μεταβίβαση ή λοιπές επιβαρύνσεις επί της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας.

**19. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν κυρίως δοσμένες εγγυήσεις μισθώσεως ακινήτων και προκαταβολές σε ΔΕΚΟ ποσού € 23 (2017: € 21).

**20. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ**

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

	<b>Κατά την 31/12/2018</b>	<b>Κατά την 31/12/2017</b>
Πελάτες	2.365	3.014
Γραμμάτια εισπρακτέα	12	12
Επιταγές εισπρακτέες	0	0
Επισφαλείς - Επίδικοι πελάτες και χρεώστες	0	1.319
Χρεώστες διάφοροι	1.356	61
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών και πιστώσεων	3.333	3.331
Έξοδα επόμενων χρήσεων	17	18
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	89	121
	<b><u>7.172</u></b>	<b><u>7.877</u></b>
<b>Μείον:</b> Προβλέψεις	(4.817)	(4.224)
<b>Υπόλοιπο</b>	<b><u>2.355</u></b>	<b><u>3.653</u></b>

Οι λογιστικές αξίες των ανωτέρω απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη τους αξία. Το σύνολο των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας, το οποίο ήταν εκπεφρασμένο σε ευρώ, αναλύεται ως ακολούθως:

	<b>Κατά την 31/12/2018</b>	<b>Κατά την 31/12/2017</b>
Πελάτες	2.365	2.248
Γραμμάτια εισπρακτέα	12	12
Επιταγές εισπρακτέες	0	0

Επισφαλείς - Επίδικοι πελάτες και χρεώστες	0	0
Έσοδα χρήσης εισπρακτέα	89	121
	<u>2.467</u>	<u>2.381</u>
<b>Μείον: Προβλέψεις</b>	(2.145)	(2.121)
<b>Υπόλοιπο</b>	<u><b>322</b></u>	<u><b>260</b></u>

Η συνολική πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων της Εταιρείας την 31/12/2018 ανερχόταν στο ποσό των € 2.145 (2017: € 2.121). Η κίνηση της πρόβλεψης απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
<b>Υπόλοιπο ενάρξεως</b>	2.121	2.049
Πρόβλεψη επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων χρήσεως	27	72
Διαγραφή απαιτήσεων στη χρήση ως μη εισπραξιμες	0	0
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	(3)	0
Ανακατάταξη προβλέψεων από λουιτές απαιτήσεις	0	0
<b>Υπόλοιπο λήξεως</b>	<u><b>2.145</b></u>	<u><b>2.121</b></u>

Η συνολική πρόβλεψη απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας την 31/12/2018 ανερχόταν στο ποσό των € 2.672 (2017: € 2.103). Η κίνηση της πρόβλεψης απομείωσης των λοιπών απαιτήσεων, έχει ως εξής:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
<b>Υπόλοιπο ενάρξεως</b>	2.103	2.103
Πρόβλεψη επισφαλών λοιπών απαιτήσεων χρήσεως	542	0
Διαγραφή απαιτήσεων στη χρήση ως μη εισπραξιμες	0	0
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	(23)	0
Ανακατάταξη προβλέψεων από εμπορικές απαιτήσεις	51	0
<b>Υπόλοιπο λήξεως</b>	<u><b>2.672</b></u>	<u><b>2.103</b></u>

Η δημιουργία πρόσθετων προβλέψεων απομείωσης εμπορικών απαιτήσεων περιλαμβάνεται στα «Λοιπά λειτουργικά έξοδα» (Σημείωση 12).

Ο μέγιστος πιστωτικός κίνδυνος των εμπορικών απαιτήσεων την ημερομηνία αναφοράς είναι η λογιστική αξία τους. Επί των εμπορικών απαιτήσεων δεν υφίστανται ενέχυρα.



## 21. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ

Τα χρηματοοικονομικά μέσα ανά κατηγορία παρουσίασης, αναλύονται ως εξής:

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2018	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	23	23
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	2.355	2.355
Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	265	265
<b>Σύνολο</b>	<b>2.642</b>	<b>2.642</b>

Στοιχεία ενεργητικού όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2017	Δάνεια και απαιτήσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	21	21
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.653	3.653
Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	609	609
<b>Σύνολο</b>	<b>4.283</b>	<b>4.283</b>

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2018	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	273	273
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	42.607	42.607
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	8.307	8.307
Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.034	1.034
<b>Σύνολο</b>	<b>52.222</b>	<b>52.222</b>

Υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης της 31/12/2017	Λοιπές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	Σύνολο
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	263	263
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	40.558	40.558
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	0	0
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	8.632	8.632
Εμπορικές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.397	2.397
<b>Σύνολο</b>	<b>51.849</b>	<b>51.849</b>

## 22. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Ταμείο	9	46
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	256	562
<b>Υπόλοιπο</b>	<b><u>265</u></b>	<b><u>609</u></b>

Οι καταθέσεις όψεως και προθεσμίας τοκίζονται με κυμαινόμενα επιτόκια που βασίζονται στα μηνιαία επιτόκια καταθέσεων τραπεζών.

## 23. ΟΜΑΔΑ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΟΥ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ

Η Εταιρεία κατά τη χρήση 2013 κατέληξε σε δεσμευτική συμφωνία με την συνδεδεμένη εταιρεία ANAMAR DEVELOPMENT AD για την πώληση: (α) της συμμετοχής της (99,80%) στη συνδεδεμένη εταιρεία ANAMAR DEVELOPMENT AD με έδρα την πόλη της Σόφιας στη Βουλγαρία. Κατά την 10.12.2013 ικανοποιήθηκαν οι προϋποθέσεις του ΔΠΧΑ 5 αναφορικά με την ταξινόμηση και επιμέτρηση του προς πώληση τομέα σαν διακρατούμενου προς πώληση. Το τίμημα πώλησης που συμφωνήθηκε μεταξύ των δύο μερών έχει προσδιορισθεί βασιζόμενο στην καθαρή θέση του προς πώληση τομέα το οποίο κατά το χρόνο ολοκλήρωσης της συναλλαγής θα κυμανθεί από € 50 έως € 100. Την 07/05/2018 με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της συνδεδεμένης εταιρείας αποφασίστηκε η ολοκλήρωση της συναλλαγής και η μεταβίβαση των 24.600.000 μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας έναντι συνολικού τιμήματος ποσού € 12.600. Η συνδεδεμένη εταιρεία ανέλαβε για λογαριασμό της Εταιρείας την εξόφληση 25 ομολογιών ονομαστικής αξίας € 500 εκάστη οι οποίες έχουν εκδοθεί στα πλαίσια του από 27/12/2007 προγράμματος ομολογιακού δανείου και την εξόφληση του υπολοίπου τιμήματος € 100 τοις μετρητοίς. Κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης οι επιμέρους διαδικασίες οριστικοποίησης της συναλλαγής δεν είχαν ολοκληρωθεί.

Ο προς πώληση τομέας, ο οποίος αποκτήθηκε μέσω της απορρόφησης του Κλάδου εκμετάλλευσης ακινήτων της διασπόμενης εταιρείας EXTRA ΠΡΩΤΑ ΚΑΙ ΦΘΗΝΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΡΟΦΙΜΩΝ η οποία ολοκληρώθηκε κατά την 31.12.2013, δεν συνείσφερε στα αποτελέσματα της Εταιρείας για την κλειόμενη χρήση όπως παρουσιάζεται σε διακεκριμένες στήλες στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων της Εταιρείας υπό τον τίτλο «ΔΙΑΚΟΠΤΟΜΕΝΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ» ενώ οι βασικές κατηγορίες των εσόδων, εξόδων, περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του προς πώληση τομέα κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 έχουν ως ακολούθως:

	Χρήση 1/1-31/12/2018	Χρήση 1/1-31/12/2017
<b>Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων</b>		
Πωλήσεις	0	0
Έξοδα	0	0
<b>Κέρδη προ φόρων τομέα προς πώληση</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Φόρος εισοδήματος	0	0
<b>Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές) μετά φόρων τομέα προς πώληση (α)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Κέρδος / (ζημιά) μετά φόρων από πώληση τομέα προς πώληση (β)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Καθαρό κέρδος / (ζημιά) τομέα προς πώληση (α) + (β)</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Κατά την 31/12/2018</b>	<b>Κατά την 31/12/2017</b>
<b>Στοιχεία ταμειακών ροών</b>		
Λειτουργικές ταμειακές ροές τομέα προς πώληση	0	0
Επενδυτικές ταμειακές ροές τομέα προς πώληση	0	0
Χρηματοοικονομικές ταμειακές ροές τομέα προς πώληση	0	0
<b>Συνολικές ταμειακές ροές</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Κατά την 31/12/2018</b>	<b>Κατά την 31/12/2017</b>
<b>Στοιχεία οικονομικής θέσης</b>		
Συμμετοχές	12.600	12.578
Δάνεια	(12.500)	(12.500)
<b>Καθαρή θέση τομέα διακρατούμενου προς πώληση</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>78</u></b>

## 24. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 2.550.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 3,00 εκάστη. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας δεν μεταβλήθηκε κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης και έως και την έγκριση προς δημοσίευση των σχετικών ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

## 25. ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Τα αποθεματικά κεφάλαια αναλύονται ως εξής:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Τακτικό αποθεματικό	11	11
Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων	7	7
<b>Υπόλοιπο</b>	<b><u>18</u></b>	<b><u>18</u></b>

**Τακτικό αποθεματικό:** Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρείες υποχρεούνται, από τα κέρδη της χρήσης, να σχηματίζουν το 5% σαν τακτικό αποθεματικό μέχρις ότου αυτό φτάσει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού τους κεφαλαίου. Κατά την διάρκεια της ζωής της εταιρείας απαγορεύεται η διανομή του τακτικού αποθεματικού, εκτός από το μέρος που υπερβαίνει το ένα τρίτο του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το οποίο θεωρείται προαιρετικό αποθεματικό.

**Αφορολόγητα αποθεματικά ειδικών διατάξεων νόμων:** Τα αποθεματικά φορολογηθέντα κατ' ειδικό τρόπο αφορούν μη διανεμηθέντα κέρδη τα οποία απαλλάσσονται της φορολογίας βάσει ειδικών διατάξεων νόμου (υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχουν επαρκή κέρδη για το σχηματισμό τους) και άλλων φορολογικών διατάξεων.

## 26. ΔΑΝΕΙΑ

Οι δανειακές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

Πιστωτικό Ίδρυμα	Κατά την 31/12/2018			Κατά την 31/12/2017		
	Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις	Βραχ/σμες υποχρεώσεις	Μακρ/σμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	Μακρ/σμες υποχρεώσεις
Ομολογιακό Δάνειο PICTET PRIVATE EQUITY	0	0	0	0	0	40.108
Ομολογιακό Δάνειο PRIME ATLANTICA INC	0	0	40.500	0	0	0
Ομολογιακό Δάνειο GALERIA PLOVDIV EAD	0	0	450	0	0	450
Οφειλόμενοι τόκοι Ομολογιακού Δανείου PICTET PRIVATE EQUITY	0	8.307	312	0	8.632	0
Οφειλόμενοι τόκοι Ομολογιακού Δανείου PRIME ATLANTICA INC	0	0	1.346	0	0	0
<b>Σύνολο δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>0</b>	<b>8.307</b>	<b>42.608</b>	<b>0</b>	<b>8.632</b>	<b>40.558</b>

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για τους δεδουλευμένους τόκους εξυπηρέτησης των δανείων της και επιβαρύνει με τα σχετικά έξοδα τα αποτελέσματα χρήσεως της εκάστοτε χρήσης.

Αναφορικά με τα δάνεια παρατίθεται παρακάτω ο πίνακας μελλοντικών αποπληρωμών για την Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 αντίστοιχα:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Εντός ενός έτους	8.307	0
1-5 έτη	1.657	9.142
Μετά από 5 έτη	40.950	40.048
<b>Σύνολο</b>	<b><u>50.915</u></b>	<b><u>49.190</u></b>

Η μεταβολή των δανειακών υποχρεώσεων κατά την κλειόμενη και προηγούμενη χρήση έχει ως ακολούθως:

Μεταβολή δανεισμού	Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση	Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	Σύνολο
<b>Κατά την 31/12/2016</b>	<b>0</b>	<b>42.548</b>	<b>42.548</b>
<b>Μείον:</b> Αποπληρωμές	0	0	0
<b>Πλέον:</b> Αναλήψεις	0	4.950	4.950
<i>Μη ταμειακές μεταβολές χρήσης 1/1-31/12/2017</i>	0	0	0
Κέρδος εκ μεθόδου αποτελεσματικού επιτοκίου	0	(580)	(580)
Αναταξινόμησεις	8.058	(8.058)	0
Τόκοι & συναφή έξοδα	574	1.857	2.431
Λοιπές μεταβολές	0	(159)	(159)
<b>Κατά την 31/12/2017</b>	<b>8.632</b>	<b>40.558</b>	<b>49.190</b>
<b>Μείον:</b> Αποπληρωμές	0	0	0
<b>Πλέον:</b> Αναλήψεις	0	0	0
<i>Μη ταμειακές μεταβολές χρήσης 1/1-31/12/2018</i>	0	0	0
Κέρδος εκ μεθόδου αποτελεσματικού επιτοκίου	0	0	0
Αναταξινόμησεις	(1.657)	1.657	0
Τόκοι & συναφή έξοδα	1.653	392	2.045
Αποπληρωμές τόκων & συναφών εξόδων	(320)	0	(320)
Λοιπές μεταβολές	0	0	0
<b>Κατά την 31/12/2018</b>	<b>8.307</b>	<b>42.607</b>	<b>50.915</b>

## 27. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΟΥΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που εργάζονται στην Ελλάδα, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου, κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων, προεξοφλούμενο στην παρούσα του αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του. Οι δουλευμένες παροχές κάθε περιόδου επιβαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσεως με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους υπαλλήλους που αποχωρούν λόγω συνταξιοδοτήσεως μειώνουν αντίστοιχα τη συνταξιοδοτική υποχρέωση.

Ο αριθμός του απασχολούμενου στην Εταιρεία προσωπικού και το αντίστοιχο κόστος μισθοδοσίας του, έχουν ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
<b>Άτομα:</b>		
Μισθωτοί	11	10
Ημερομίσθιοι	0	0
<b>Σύνολο</b>	<b><u>11</u></b>	<b><u>10</u></b>

	Χρήση 1/1-31/12/2018	Χρήση 1/1-31/12/2017
<b><u>Ανάλυση κόστους εργαζομένων:</u></b>		
Έξοδα μισθοδοσίας	186	103
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	1	7
<b>Συνολικό κόστος</b>	<b><u>187</u></b>	<b><u>110</u></b>

Η κίνηση της καθαρής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης έχει ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	2	2
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Σύνολο παροχών που καταβλήθηκαν εντός της χρήσης	(1)	(7)
Έξοδα που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος	1	7
<b>Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>2</u></b>

Η υποχρέωση της Εταιρείας για καταβολή αποζημιώσεων στο προσωπικό της που αποχωρεί λόγω συνταξιοδοτήσεως προσδιορίστηκε βάσει αναλογιστικής μελέτης η οποία εκπονήθηκε από ανεξάρτητη εταιρεία αναγνωρισμένων αναλογιστών. Τα βασικά οικονομικά μεγέθη και υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2018 έχουν ως ακολούθως:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Παρούσα αξία υποχρέωσης	2	2
Μη καταχωρούμενα αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
<b>Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>2</u></b>
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1	1
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Τερματικές Παροχές/Επίδραση Περικοπής/Διακανονισμού	0	6
Κόστος επιπλέον παροχών στους εργαζομένους	0	0
<b>Συνολική επιβάρυνση στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>7</u></b>

**Ανάλυση μεταβολής υποχρεώσεων από παροχές στο προσωπικό εντός της χρήσης:**

Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσης	2	2
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1	1
Χρηματοοικονομικό κόστος	0	0
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημίες	0	0
Τερματικές Παροχές/Επίδραση Περικοπής/Διακανονισμού	0	6
Σύνολο παροχών που καταβλήθηκαν εντός της χρήσης	(1)	(7)
Κόστος επιπλέον παροχών στους εργαζομένους	0	0
<b>Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσης</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>2</u></b>

**Βασικές υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης:**

Αναλογιστική μέθοδος αποτίμησης

Μέθοδος της Προβεβλημένης  
Πιστούμενης Μονάδος

Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού

1,75%

Μέση ετήσια μακροχρόνια μισθολογική ωρίμανση	1,75%
Προεξοφλητικό επιτόκιο κατά την 31/12/2018	1,80%
Περιουσιακά στοιχεία για την αποζημίωση του Ν. 2112/1920	Μηδέν

## 28. ΛΟΙΠΕΣ ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι λοιπές προβλέψεις αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Προβλέψεις για φόρους ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων	1.110	1.270
<b>Υπόλοιπο</b>	<b><u>1.110</u></b>	<b><u>1.270</u></b>

## 29. ΛΟΙΠΕΣ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν ληφθείσες εγγυήσεις μισθώσεως ακινήτων ποσού € 273 (2017: € 263).

## 30. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναλύονται ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Προμηθευτές	438	1.827
Επιταγές πληρωτέες	25	276
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	122	115
Πιστωτές διάφοροι	229	61
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	16	3
<b>Υπόλοιπο</b>	<b><u>830</u></b>	<b><u>2.282</u></b>

Οι εμπορικές υποχρεώσεις της Εταιρείας αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις σε Ευρώ.

## 31. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ, ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

### (α) Δικαστικές υποθέσεις

Η Εταιρεία εμπλέκεται (υπό την ιδιότητα του εναγόμενου και του ενάγοντος) σε διάφορες δικαστικές υποθέσεις στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας της. Η Διοίκηση καθώς και οι νομικοί σύμβουλοι εκτιμούν ότι οι εκκρεμείς υποθέσεις αναμένεται να διευθετηθούν χωρίς

σημαντικές αρνητικές επιδράσεις στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, ή στα αποτελέσματα της λειτουργίας της.

**(β) Δεσμεύσεις από λειτουργικά μισθώματα**

Η Εταιρεία κατά την 31/12/2018 είχε συνάψει συμβάσεις σχετικά με τη λειτουργική μίσθωση ακινήτων, οι οποίες λήγουν έως και το έτος 2027.

Τα έξοδα ενοικίων λειτουργικών μισθώσεων ακινήτων τα οποία καταχωρήθηκαν στην κατάσταση συνολικών εσόδων της χρήσης 2018 ανήλθαν σε € 135 (2017: € 108).

Τα ελάχιστα μελλοντικά πληρωτέα μισθώματα ενοικίασης βάσει μη ακυρώσιμων συμβολαίων λειτουργικής μίσθωσης την 31 Δεκεμβρίου 2018, έχουν ως κάτωθι:

	Κατά την 31/12/2018	Κατά την 31/12/2017
Μέχρι 1 έτος	138	149
Από 1 έως και 5 έτη	595	597
Πάνω από 5 έτη	296	433
	<u>1.030</u>	<u>1.179</u>

## 32. ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Η Εταιρεία θεωρεί ως συνδεδεμένα πρόσωπα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου (συμπεριλαμβανομένων των συνδεδεμένων προσώπων τους), καθώς επίσης και τους μετόχους της. Τα υπόλοιπα της Εταιρείας, κατά τη χρήση 01/01-31/12/2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2018, αντίστοιχα, ήταν τα εξής:

Εσοδα	ποσά σε χιλ. €
KROSS PROPERTIES A.E.	5
LNKO A.E.	18
TEREN GR CONSULTING GREECE A.E.	102
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E.	6
GALERIA PLOVDIN EAD **	78
ANAMAR DEVELOPMENT *	12.600
es Mii STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε. **	11
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>12.820</b>

\* Το ποσό των € 12.600 αφορά το συνολικό τίμημα από την πώληση συμμετοχής (βλέπε Β. Σημαντικά Γεγονότα 2018).

\*\* Τα ποσά των € 78 και € 11 αφορούν το συνολικό τίμημα από την πώληση ενσώματων παγίων.

Η Εταιρεία εντός της κλειόμενης χρήσης δεν είχε πραγματοποιήσει αγορές και έξοδα με συνδεδεμένα μέρη.



Στους πίνακες που ακολουθούν παρατίθενται οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις από και προς συνδεδεμένα νομικά πρόσωπα:

Απαιτήσεις	ποσά σε χιλ. €
KROSS PROPERTIES A.E.	187
INTERNATIONAL CELEBRITY BRANDS A.E.	1.737
TEREN GR CONSULTING GREECE A.E.	28
GALERIA PLOVDIN EAD	78
ANAMAR DEVELOPMENT	12.600
es Miiio STORES ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.	11
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>14.641</b>

Υποχρεώσεις	ποσά σε χιλ. €
KROSS PROPERTIES A.E.	155
TEREN GR OPERATIONS GREECE A.E.	1
GALERIA PLOVDIN EAD	450
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>606</b>

Η παροχή υπηρεσιών και οι λοιπές επιχειρηματικές συμφωνίες προς και από τις συνδεδεμένες εταιρείες γίνονται σε κανονικές τιμές και τους συνήθεις όρους αγοράς, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά. Τα ανοιχτά υπόλοιπα τέλους χρήσης είναι χωρίς εξασφαλίσεις και η εξόφλησή τους πραγματοποιείται τοις μετρητοίς. Δεν έχουν παρασχεθεί ή ληφθεί οποιουδήποτε είδους εξασφαλίσεις για τις παραπάνω απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Αναφορικά με απαιτήσεις από συνδεδεμένες επιχειρήσεις και λοιπά συνδεδεμένα μέρη συνολικού ποσού € 18.660 κατά την 31/12/2018 είχε σχηματισθεί πρόβλεψη απομείωσης συνολικής αξίας € 3.413 εκ των οποίων ποσό € 1.635 σχηματίστηκε εντός της κλειόμενης χρήσης.

Οι πάσης φύσεως αμοιβές των Μετόχων, Μελών της Διοίκησης και των Διευθυντικών Στελεχών της Εταιρείας κατά την χρήση 1/1-31/12/2018 ανήλθαν σε € 6 (2017: € 0). Κατά την 31/12/2018 οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από Μετόχους, Μέλη της Διοίκησης, Διευθυντικά Στελέχη και συνδεδεμένα φυσικά πρόσωπα ήταν € 606 και € 0 αντίστοιχα.

### 33. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων γεγονότων, δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα της 31 Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που να επηρεάζουν ουσιωδώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

---

Μάνδρα Αττικής, 04 Ιουνίου 2019

Η Πρόεδρος του  
Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Προϊστάμενος  
Λογιστηρίου

Ζουμπουλιώ Κωνσταντίνου  
ΑΔΤ Χ 620165

Ιωάννης Κολάτας  
ΑΔΤ ΑΕ 013154

Ιωάννης Πανολιάσκος  
Αρ. Αδείας ΟΕΕ -  
Α΄ τάξεως 0078916

**ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ**

---

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, η Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.  
(<http://www.anako-sa.gr>)