

**ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ  
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**(δ.τ. ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.)**

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση**

σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

**Περιεχόμενα**

<b>Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....</b>	<b>4</b>
<b>Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....</b>	<b>10</b>
<b>Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....</b>	<b>14</b>
<b>Κατάσταση Αποτελεσμάτων .....</b>	<b>15</b>
<b>Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος .....</b>	<b>16</b>
<b>Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....</b>	<b>17</b>
<b>Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....</b>	<b>18</b>
<b>Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.....</b>	<b>19</b>
<b>1. Γενικές πληροφορίες .....</b>	<b>19</b>
<b>2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών .....</b>	<b>19</b>
2.1.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων .....	19
2.1.2. Συνέχιση Δραστηριότητας .....	19
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες.....	23
2.4 Στρογγυλοποιήσεις .....	23
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	23
2.6 Μισθώσεις.....	23
2.7 Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις .....	24
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων .....	24
2.9 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	25
2.10 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	25
2.11 Δεσμευμένες καταθέσεις.....	25
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο.....	25
2.13 Δάνεια .....	25
2.14 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία .....	26
2.16 Τρέχον και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	26
2.17 Παροχές στο προσωπικό.....	27
2.18 Αναγνώριση εσόδων .....	28
<b>3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....</b>	<b>28</b>
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου .....	28
3.2 Διαχείριση κεφαλαίων .....	30
<b>4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....</b>	<b>30</b>
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές .....	31
<b>5. Επενδύσεις σε ακίνητα .....</b>	<b>32</b>
<b>6. Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις .....</b>	<b>33</b>
<b>7. Ασώματες ακινήτοποιήσεις .....</b>	<b>34</b>
<b>8. Απαιτήσεις .....</b>	<b>34</b>
<b>9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....</b>	<b>36</b>
<b>10. Δεσμευμένες καταθέσεις .....</b>	<b>36</b>

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

---

11. Μετοχικό κεφάλαιο .....	36
12. Αποθεματικά .....	37
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις .....	38
14. Δανεισμός .....	39
15. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα .....	39
16. Αναβαλλόμενη φορολογία .....	40
17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία .....	41
18. Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων .....	43
19. Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά .....	43
20. Έξοδα ανά κατηγορία .....	44
21. Παροχές σε εργαζόμενους .....	44
22. Φόρος εισοδήματος .....	44
23. Λοιπά έσοδα / (έξοδα).....	45
24. Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη .....	46
25. Λοιπές σημειώσεις.....	46
26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού.....	47

## Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

### Σημαντικά Γεγονότα και προβλεπόμενη πορεία της Εταιρίας

Κύριοι μέτοχοι,

Η παρούσα ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά στην χρονική περίοδο των δώδεκα μηνών της κλειόμενης χρήσεως 2017 (01.01-31.12.2017) και παρέχει συνοπτικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την χρηματοοικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρίας καθώς και περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση.

Οι εξελίξεις στην οικονομία για το 2017 πιστοποιούν την πρόοδο που έχει επιτευχθεί μέσω της εξαιρετικά επώδυνης προσαρμογής που επιτεύχθη τα προηγούμενα χρόνια και ανοίγουν το δρόμο για την ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος που συνεπάγεται και το τέλος της χρηματοδοτικής στήριξης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας (ESM).

Παρά τη σαφή βελτίωση που έχει επιτευχθεί στο μακροοικονομικό πεδίο, η οποία αντικατοπτρίζεται και στις θετικές προβλέψεις για επιτάχυνση του ρυθμού ανάπτυξης, παραμένουν σημαντικοί κίνδυνοι τόσο στο εσωτερικό περιβάλλον όσο και εξωγενείς που ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τις οικονομικές προοπτικές το επόμενο διάστημα.

Σημαντικά γεγονότα & επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2017

Η Εταιρία έχοντας εξασφαλίσει την πλήρη κάλυψη των επιφανειών εμπορικής μίσθωσης του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» την κλειόμενη χρήση, προχώρησε εντός του έτους στην κατασκευή νέων καταστημάτων 800 τμ και 300τμ και σχεδιάζει ανάπτυξη δομήσιμης επιφάνειας 15.500 τ.μ. περίπου, για την οποία έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.

Η εταιρία συνέχισε εντός του 2017 τη λειτουργία του «Smart Park» και τα έσοδά της από μισθώσεις ανήλθαν σε 6,0 εκ. € περίπου, έναντι ποσού 6,3 εκ. € στη χρήση του 2016. Η μείωση οφείλεται στην αναδιάταξη των χώρων μίσθωσης, στα πλαίσια της νέας ανάπτυξης του κέντρου όπου προχώρησε η εταιρία στην κλειόμενη χρήση. Το EBITDA ανήλθε σε 4,2 εκ. € έναντι ποσού 7,3 εκ. €, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση ανήλθαν σε ποσό 3,0 εκ. € έναντι ποσού 6,1 εκ. € το 2016 και τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε ποσό 1,3 εκ. € έναντι ποσού 4,3 εκ. € το 2016. Η διαφορά οφείλεται στην αντιστροφή απομείωσης της αξίας του ακινήτου το 2016 κατά ποσό 3εκ. €.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη (καθώς και εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης, οι ορισμοί των οποίων δίνονται παρακάτω) των χρήσεων 2017 και 2016, σε εταιρικό επίπεδο, έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)	Στοιχεία εταιρείας	
	1 - Ιαν έως	
	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
Κύκλος εργασιών	5.965.225	6.306.989
EBITDA προ απομειώσεων	4.218.545	4.333.063
Δείκτης EBITDA προ απομειώσεων	70,72%	68,70%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης (EBIT)	3.034.875	6.137.426
Κέρδη προ φόρων	1.913.542	4.937.329
Κέρδη μετά από φόρους	1.304.524	4.305.296

Ο καθαρός δανεισμός στις 31.12.2017 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε €)	31/12/2017	31/12/2016
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	1.947.254	1.693.230
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	18.411.611	20.358.865
Σύνολο δανείων	20.358.865	22.052.096
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	7.168.633	11.285.095
<b>Καθαρός Δανεισμός/Διαθέσιμα</b>	<b>13.190.232</b>	<b>10.767.001</b>
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	<b>40.296.889</b>	<b>41.691.274</b>
Σύνολο Κεφαλαίων	<b>53.487.121</b>	<b>52.458.275</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>24,7%</b>	<b>20,5%</b>

#### Εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης («ΕΔΜΑ»)

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης στα πλαίσια λήψης αποφάσεων σχετικά με την αξιολόγηση των επιδόσεών της, οι οποίοι χρησιμοποιούνται ευρέως στον τομέα που δραστηριοποιείται και ορίζονται ως εξής:

**EBITDA προ απομειώσεων (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortization):** Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, απομειώσεων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων.

**Δείκτης EBITDA προ απομειώσεων:** Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, απομειώσεων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων προς κύκλο εργασιών.

**EBIT (Earnings before Interest and Tax):** Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων.

**Καθαρός δανεισμός:** Σύνολο βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών.

**Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης:** Το πηλίκο του καθαρού δανεισμού (ήτοι, μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα εισηγηθεί στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

### **Κίνδυνοι και αβεβαιότητες**

Στη συνέχεια παρατίθενται οι κίνδυνοι που εκτίθεται η Εταιρία και οι πιθανές επιπτώσεις τους σ' αυτήν, όπως ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές αγοράς ακινήτων), ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο κίνδυνος από μεταβολές επιτοκίων.

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται σε πιθανή αδυναμία της Εταιρείας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι' αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρείας.

Η Εταιρία εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά ενδεχόμενη αδυναμία του πελάτη και αθέτηση των συμβατικών του υποχρεώσεων με αποτέλεσμα τη μη εξόφληση ή την καθυστερημένη αποπληρωμή της υποχρέωσης, η οποία μπορεί να επηρεάσει άμεσα και σημαντικά τα οικονομικά μεγέθη, τη ρευστότητα και τους δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας.

Τα επενδυτικά ακίνητα εξετάζονται για τυχόν απομείωση όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα επενδυτικά ακίνητα απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Η εταιρία αξιολογεί κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα επενδυτικό ακίνητο έχει υποστεί απομείωση. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή των μεθόδων αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, κτηματαγοράς και υπολειμματικής αξίας. Οι παραδοχές που χρησιμοποιούνται, κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

Η μεταβολή στις αποδόσεις που μπορεί να υποστεί κάθε είδους επένδυση εξαιτίας της αλλαγής των επιτοκίων της αγοράς, χαρακτηρίζεται πηγή σημαντικού κινδύνου γιατί επηρεάζουν την αγορά στο σύνολό της. Για τη

μείωση της έκθεσης στις διακυμάνσεις των επιτοκίων, η εταιρία έχει συνάψει σύμβαση αντιστάθμισης κινδύνου επιτοκίου στο σύνολο του δανείου της.

Η Εταιρία λαμβάνοντας υπόψη την έκθεση στους παραπάνω κινδύνους δίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στη διαχείριση, αναγνώριση και αξιολόγηση των κινδύνων για τη διασφάλιση της οικονομικής σταθερότητας, κρίνοντας ξεχωριστά, αξιολογώντας και καθορίζοντας ενέργειες αντιμετώπισης των κινδύνων. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη λήψης αποφάσεων για την εφαρμογή των επενδυτικών πλάνων, την άσκηση του ελέγχου, την παρακολούθηση των δραστηριοτήτων και τη διασφάλιση της ομαλότητας της λειτουργίας της εταιρίας.

### **Προοπτικές**

Για την εταιρία έχει ξεκινήσει η υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδιασμού της με την τμηματική κατασκευή της επόμενης φάσης ανάπτυξής του, δομήσιμης επιφανείας 15.500 τ.μ. περίπου. Οι συζητήσεις με τους πιθανούς μισθωτές είναι σε προχωρημένο στάδιο προκειμένου να εξασφαλιστεί η μίσθωση σημαντικού μέρους των νέων κτηρίων πριν την έναρξη κατασκευής τους.

### **Εργασιακά ζητήματα**

#### Πολιτική ίσων ευκαιριών

Καλλιεργούμε ένα εταιρικό περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από την αρχή της ισότητας και τον σεβασμό των ατομικών δικαιωμάτων καθώς επίσης και το σεβασμό στην διαφορετικότητα είτε ορατή, βάσει της ηλικίας, του φύλου, του γένους, της εθνικότητας και των σωματικών ικανοτήτων, είτε μη ορατή, βάσει της κουλτούρας, της θρησκείας, της οικογενειακή κατάστασης, της εμπειρίας και των απόψεων, των παραπάνω ενδεικτικώς αναφερομένων.

#### Αξιολόγηση

Παρέχουμε ευκαιρίες ανάπτυξης ανάλογα με την απόδοση, τις ικανότητες και τις δεξιότητες του εκάστοτε εργαζομένου. Αξιολογούμε την απόδοση των εργαζομένων μας με σκοπό να τους παρέχουμε την κατάλληλη καθοδήγηση και να καλλιεργήσουμε τις επαγγελματικές τους δεξιότητες.

#### Υγιεινή και Ασφάλεια

Οι κανόνες Υγιεινής και Ασφάλειας των Εργαζομένων στους χώρους εργασίας είναι απαίτηση για την προστασία της ανθρώπινης ζωής. Η μέριμνα για την υγεία και ασφάλεια του συνόλου του ανθρωπίνου δυναμικού αποτελεί βασικό μέρος της ευρύτερης επιχειρηματικής πολιτικής και φιλοσοφίας μας. Παρακολουθούμε και ελέγχουμε τους σχετικούς κινδύνους και λαμβάνουμε όλα τα απαραίτητα προληπτικά μέτρα κατά των ατυχημάτων και επαγγελματικών ασθενειών στους χώρους εργασίας και στα εργοτάξια. Σε όλες τις εταιρείες του Ομίλου εφαρμόζουμε Πιστοποιημένα Συστήματα Διαχείρισης της Υγείας και Ασφάλειας με σκοπό την ενιαία και ολοκληρωμένη αντιμετώπιση των θεμάτων που σχετίζονται με την υγεία και ασφάλεια στους χώρους εργασίας. Διαθέτουμε τεχνικούς ασφαλείας και ιατρούς εργασίας σε όλους τους εργασιακούς

χώρους, αυτοκίνητα πρώτων βοηθειών και μεταφοράς ασθενών ή τραυματιών και συνεργασία με νοσοκομεία στις περιφέρειες όπου υπάρχουν δραστηριότητες και κυρίως εργοτάξια.

### **Περιβαλλοντικά ζητήματα**

- Εφαρμόζουμε στις δραστηριότητες και στα έργα μας, τα υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα σε σχέση με τη διατήρηση και προστασία των φυσικών πόρων και της βιοποικιλότητας, την κατανάλωση ενέργειας, τη διαχείριση απορριμμάτων κ.λπ.
- Επιδίωξή μας είναι η ελαχιστοποίηση των αρνητικών επιπτώσεων στο περιβάλλον από τις δραστηριότητές μας. Στο πλαίσιο αυτό, ακολουθούμε την αρχή της πρόληψης στις περιβαλλοντικές προκλήσεις και δίνουμε προτεραιότητα στην ανάπτυξη Συστημάτων Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, εφαρμόζοντας διεθνώς αναγνωρισμένα περιβαλλοντικά πρότυπα.
- Δεσμευόμαστε για την πλήρη συμμόρφωση με το σύνολο της περιβαλλοντικής νομοθεσίας συμπεριλαμβανομένης και της λήψης και διατήρησης όλων των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται για την επιχειρηματική μας δραστηριότητα.
- Η στοχευμένη βελτίωση των περιβαλλοντικών δεικτών και ο επιδιωκόμενος περιορισμός των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (CO<sub>2</sub>) από δραστηριότητες και έργα, υπογραμμίζουν την μακροπρόθεσμη δέσμευσή μας έναντι της κλιματικής αλλαγής, της βιώσιμης ανάπτυξης και της εταιρικής ευθύνης ευρύτερα.
- Δεσμευόμαστε να λειτουργούμε με απόλυτη υπευθυνότητα και σεβασμό προς το περιβάλλον και την κοινωνία. Η ορθή περιβαλλοντική διαχείριση των έργων μας αποτελεί έναν από τους πιο σημαντικούς στόχους και κρίνεται απολύτως απαραίτητη για τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων του Ομίλου μας.

### **Λοιπά θέματα**

- Η Εταιρεία δεν κατέχει αποθέματα σε συνάλλαγμα ούτε διατηρεί υποκαταστήματα.
- Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης.
- Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.
- Τα βάρη επί των ακινήτων της Εταιρείας αναφέρονται στη σημείωση 5 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.
- Οι αμοβές των μελών της Διοίκησης της Εταιρείας κατά την κλειόμενη χρήση ανήλθαν σε 0€, αντίστοιχα στην χρήση 2016 ανήλθαν σε 80χιλ. €.
- Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 24) παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:



Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

<b>Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €</b>					
Ετος	Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
2017	<i>Μητρική</i>				
	REDS AE	68.306	735.000	909.595	1.122.315
	<i>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</i>	-	196.639	-	102.662
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΙΤΕΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2017</b>	<b>68.306</b>	<b>931.639</b>	<b>909.595</b>	<b>1.224.977</b>
2016	<i>Μητρική</i>				
	REDS AE	83.405	186.018	1.499.022	230.663
	<i>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</i>	-	75.326	-	80.782
	<b>ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΙΤΕΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2016</b>	<b>83.405</b>	<b>261.344</b>	<b>1.499.022</b>	<b>311.445</b>

Οι αγορές αγαθών και υπηρεσιών από την μητρική αφορούν συμβάσεις κατασκευής για την ανάπτυξη και επέκταση του Εμπορικού Πάρκου, αντίστοιχα οι αγορές από λοιπά συνδεδεμένα μέρη αφορούν τιμολογήσεις δαπανών και υπηρεσιών προς την Εταιρία.

Οι απαιτήσεις από τη μητρική αφορούν ενδοεταιρικό δάνειο ποσού 0,8 εκ. € την 31/12/2017, πλέον δεδουλευμένων τόκων.

#### **Σημαντικά γεγονότα μετά τις 31.12.2017**

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2017 έως και την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Μετά τα όσα σας εκθέσαμε, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις Χρήσεως 2017 και τις εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή που τις συνοδεύουν και να απαλλάξετε τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ατομικά και το Διοικητικό Συμβούλιο ως σύνολο, καθώς και την Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, από κάθε ευθύνη για αποζημίωση για την εταιρική χρήση 2017.

Κηφισιά, 18 Απριλίου 2018

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αναστάσιος Καλλιτσάντσος

## **Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**

**Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ  
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

### **Έκθεση Ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **«ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

#### **Βάση γνώμης**

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

**Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

**Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές 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 της Εταιρείας και των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της για την έκφραση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών 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 του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «**ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**», και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 20 Απριλίου 2018

**ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΓΡΑΤΣΙΑ - ΔΡΟΜΠΑΚΗ**

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13071

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

## Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	56.854.853	56.641.326
Ενσώματα πάγια	6	37.636	38.799
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	-	218
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	-	125.216
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	3.669.555	6.244.905
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	3.600	1.383.600
		<b>60.565.644</b>	<b>64.434.064</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	2.224.027	783.379
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	3.147.466	4.758.209
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	351.611	281.981
		<b>5.723.105</b>	<b>5.823.569</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>66.288.748</b>	<b>70.257.633</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
<b>Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	39.286.000	42.286.000
Λοιπά αποθεματικά	12	(726.228)	(1.092.545)
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		1.737.117	497.819
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>40.296.889</b>	<b>41.691.274</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Δάνεια μακροπρόθεσμα	14	18.411.611	20.358.865
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	220.088	-
Προβλέψεις Αποζημίωσης Προσωπικού	17	51.296	34.879
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	815.754	568.185
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	15	1.336.516	1.780.471
		<b>20.835.265</b>	<b>22.742.400</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	3.204.317	3.754.076
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	14	1.947.254	1.693.230
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)		5.022	376.653
		<b>5.156.594</b>	<b>5.823.959</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>25.991.859</b>	<b>28.566.359</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>		<b>66.288.748</b>	<b>70.257.633</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

## Κατάσταση Αποτελεσμάτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός από τα κέρδη ανά μετοχή.

	Σημ.	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
<b>Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων</b>	18	5.965.225	6.306.989
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	20	(1.906.081)	(1.797.523)
<b>Μικτό αποτέλεσμα από επενδυτική δραστηριότητα</b>		<b>4.059.144</b>	<b>4.509.466</b>
Λειτουργικά έξοδα	20	(977.362)	(1.179.456)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	23	(46.908)	2.807.416
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>		<b>3.034.875</b>	<b>6.137.426</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα (έξοδα) - καθαρά	19	(1.121.333)	(1.200.097)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>1.913.542</b>	<b>4.937.329</b>
Φόρος εισοδήματος	22	(609.017)	(632.033)
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>		<b>1.304.524</b>	<b>4.305.296</b>
<b>Κέρδη / (ζημίες) ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>			
Βασικά & προσαρμοσμένα		0,0332	0,1018

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

## Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	01/01-31/12/2017	01/01-31/12/2016
<b>Καθαρά κέρδη χρήσης</b>	<b>1.304.524</b>	<b>4.305.296</b>
<b>Λοιπά Συνολικά Έσοδα</b>		
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	309.468	(130.719)
<b>Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα</b>		
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	(8.377)	157
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα /(έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)</b>	<b>301.091</b>	<b>(130.562)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(έξοδα) μετά από φόρους</b>	<b>1.605.615</b>	<b>4.174.734</b>
<b>Κατανέμονται σε :</b>		
-Μετόχους της μητρικής	1.605.615	4.174.734
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

## Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	<b>45.286.000</b>	<b>(961.984)</b>	<b>(3.807.477)</b>	<b>40.516.540</b>
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	4.305.296	4.305.296
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>				
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	(130.719)	-	(130.719)
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	157	-	157
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)</b>	-	<b>(130.562)</b>	-	<b>(130.562)</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	<b>(130.562)</b>	<b>4.305.296</b>	<b>4.174.734</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	(3.000.000)	-	-	(3.000.000)
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>42.286.000</b>	<b>(1.092.545)</b>	<b>497.819</b>	<b>41.691.274</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>42.286.000</b>	<b>(1.092.545)</b>	<b>497.819</b>	<b>41.691.274</b>
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	1.304.524	1.304.524
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης</b>				
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	309.468	-	309.468
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	-	(8.377)	-	(8.377)
<b>Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)</b>	-	<b>301.091</b>	-	<b>301.091</b>
<b>Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης</b>	-	<b>301.091</b>	<b>1.304.524</b>	<b>1.605.615</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	(3.000.000)	-	-	(3.000.000)
Μεταφορά σε Αποθεματικά	-	65.226	(65.226)	-
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>39.286.000</b>	<b>(726.228)</b>	<b>1.737.117</b>	<b>40.296.889</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

## Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
<b><u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u></b>			
Κέρδη προ φόρων		<b>1.913.542</b>	<b>4.937.329</b>
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	5,6,7	1.183.670	1.195.637
Απομειώσεις		-	(3.000.000)
Προβλέψεις	17	4.619	2.255
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		(120.525)	(137.934)
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		-	-
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(659.830)	552.905
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(200.707)	2.682.533
<i>Μείον :</i>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.317.425)	(1.284.584)
Καταβεβλημένοι φόροι		(751.706)	(438)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)</b>		<b>1.293.495</b>	<b>6.285.735</b>
<b><u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u></b>			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,6,7	(1.395.815)	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	4.186.092	(1.941.664)
Τόκοι εισπραχθέντες		120.525	137.934
Δάνεια χορηγηθέντα σε συνδεδεμένα μέρη		-	(150.000)
Εισπράξεις από αποπληρωμές δανείων συνδεδεμένων μερών		580.000	-
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</b>		<b>3.490.802</b>	<b>(1.953.730)</b>
<b><u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u></b>			
Εκδοση /(μείωση) κοινών μετοχών	11	(3.000.000)	(3.000.000)
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(1.714.668)	(1.384.436)
<b>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</b>		<b>(4.714.668)</b>	<b>(4.384.436)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα &amp; ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</b>		<b>69.630</b>	<b>(52.431)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	9	<b>281.981</b>	<b>334.413</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	9	<b>351.611</b>	<b>281.981</b>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 19 έως 47 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

### 1. Γενικές πληροφορίες

Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας αφορά την διαχείριση - ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Ελλάδα και η διεύθυνση της έδρας της και τα κεντρικά της γραφεία είναι στην Ερμού 25 Ν. Κηφισιά .

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της “REDS A.E.”, οι οποίες είναι διαθέσιμες στον δικτυακό τόπο [www.reds.gr](http://www.reds.gr).

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 18 Απριλίου 2018.

### 2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

#### 2.1.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι παρούσες εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ΔΠΧΑ που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ). Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τον κανόνα του ιστορικού κόστους εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση και σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα οποία έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης από την Διοίκηση κατά την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών που έχουν υιοθετηθεί. Οι περιοχές που εμπεριέχουν σημαντικό βαθμό κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου υποθέσεις και εκτιμήσεις επηρεάζουν σημαντικά τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη Σημείωση 4.

#### 2.1.2. Συνέχιση Δραστηριότητας

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017 προετοιμάζονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και παρουσιάζουν εύλογα την χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές της Εταιρίας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Ως αποτέλεσμα της οικονομικής κρίσης, έχει δημιουργηθεί σημαντική οικονομική αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές και ειδικότερα σε σχέση με την Ελληνική οικονομία. Μετά από προσεκτική εξέταση, η Εταιρία θεωρεί ότι : (α) η βάση της συνεχούς δραστηριότητας προετοιμασίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν επηρεάζεται, (β) τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις της Εταιρίας παρουσιάζονται ορθά σε σχέση με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόζει η Εταιρία και (γ) έχουν σχεδιαστεί προγράμματα λειτουργίας και δράσεις για την αντιμετώπιση προβλημάτων που ενδέχεται να προκύψουν αναφορικά με τις δραστηριότητες της Εταιρίας.

### **Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα**

Η επιβολή ελέγχων στην κίνηση κεφαλαίων, έχει δημιουργήσει μια αβέβαιη οικονομική κατάσταση, η οποία μπορεί να επηρεάσει την δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρίας. Οι οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν την Εταιρία ως ακολούθως :

- Μείωση της κατανάλωσης η οποία ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά το ύψος των πωλήσεων των καταστημάτων και γενικότερα την απόδοση του εμπορικού κέντρου.
- Ενδεχόμενη αδυναμία των πελατών να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις, είτε λόγω του περιορισμού της οικονομικής τους δραστηριότητας είτε λόγω της αδυναμίας του εγχώριου τραπεζικού συστήματος
- Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων ως αποτέλεσμα της μείωσης στην εύλογη αξία των επενδυτικών της ακινήτων .

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων κινδύνων οι δραστηριότητες συνεχίζονται κανονικά. Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση ωστόσο δεν είναι σε θέση να προβλέψει με ακρίβεια τις πιθανές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία και την επίδρασή τους στις δραστηριότητες της Εταιρίας.

### **2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

*Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες:* Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση της Εταιρίας σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

#### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

##### **ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) “Γνωστοποιήσεις”**

Οι τροποποιήσεις εισάγουν υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

#### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**

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

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Με βάση την τρέχουσα εκτίμηση της Διοίκησης το πρότυπο δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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

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

**ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 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. Η Εταιρία βρίσκεται στην διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές καταστάσεις.

**ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές των επενδύσεων σε ακίνητα” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τις επενδύσεις σε 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.

**ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) “Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε μία συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία - στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης - με βάση το ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Το πρότυπο δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρία.

**Ε.Α.Δ.Π.Χ.Π 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 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 καταβάλλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 “Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**ΔΛΠ 19 (Τροποποιήσεις) “Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)**

Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

**Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)**

*ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)*

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

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

*ΔΠΧΑ 3 “Συνενώσεις επιχειρήσεων”*

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

*ΔΠΧΑ 11 “Από κοινού συμφωνίες”*

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

*ΔΛΠ 12 “Φόροι εισοδήματος”*

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

*ΔΛΠ 23 “Κόστος δανεισμού”*

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

### **2.3 Συγκριτικές πληροφορίες**

Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν προσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση κατά την παρούσα χρήση.

### **2.4 Στρογγυλοποιήσεις**

Τα ποσά που εμπεριέχονται στις οικονομικές καταστάσεις έχουν στρογγυλοποιηθεί σε ευρώ, διαφορές που ενδέχεται να υπάρχουν οφείλονται σε αυτές τις στρογγυλοποιήσεις.

### **2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα**

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και τα δύο, και δεν χρησιμοποιούνται από την Εταιρία, κατηγοριοποιούνται ως επένδυση σε ακίνητα. Οι Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια.

Από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2009 η Εταιρία έχει εφαρμόσει το τροποποιημένο ΔΛΠ 40, σύμφωνα με το οποίο τα ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα κατηγοριοποιούνται εξ' αρχής στις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και των εξόδων δανεισμού. Τα κόστη δανεισμού που αφορούν την απόκτηση ή την κατασκευή επενδυτικών ακινήτων κεφαλαιοποιούνται στο κόστος της επένδυσης για όσο διάστημα διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύουν να κεφαλαιοποιούνται όταν το πάγιο ολοκληρωθεί ή σταματήσει η κατασκευή του. Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται σε κόστος μείον αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Οι αποσβέσεις των επενδυτικών ακινήτων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο, βάσει της ωφέλιμης ζωής τους που εκτιμάται σε 40 έτη, πλην των διατηρητέων μη ανακαινισθέντων κτιρίων τα οποία αποσβένονται σε 20 έτη. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, εμφανίζονται στο κόστος και δεν αποσβένονται έως ότου η κατασκευή ή ανάπτυξη ολοκληρωθούν.

Μεταγενέστερες δαπάνες λογίζονται προσθετικά στην λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρία και ότι το κόστος αυτού μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα κόστη από επιδιορθώσεις και συντήρηση βαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης την οποία αφορούν.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε κατηγοριοποιείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις. Κατ' αντιστοιχία επενδύσεις σε ακίνητα για τις οποίες η Εταιρία έχει προσυμφωνήσει την πώλησή τους, κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα.

### **2.6 Μισθώσεις**

#### *(α) Εταιρία ως μισθωτής*

Μισθώσεις όπου ουσιαδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έξοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης και περιλαμβάνουν τυχόν κόστος αποκατάστασης του ακινήτου εφόσον αυτό προβλέπεται από τη σύμβαση μίσθωσης.

(β) *Εταιρία ως εκμισθωτής*

Η Εταιρία εκμισθώνει ακίνητα μόνο με τη μορφή λειτουργικής μίσθωσης. Τα έσοδα των λειτουργικών μισθώσεων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

## 2.7 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη να εισρεύσουν στην Εταιρία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιείται.

Τα οικοπέδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στην ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής :

- Επιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	5 -10έτη
- Μεταφορικά μέσα	6 – 9 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση τουλάχιστον κάθε τέλος χρήσης.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αναπόσβεστης αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Τα κόστη δανεισμού που προκύπτουν για την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις ενσωματώνονται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου. Ένα περιουσιακό στοιχείο πληρεί τις προϋποθέσεις όταν είναι αναγκαίο μια σημαντική χρονική περίοδος προετοιμασίας για τη χρήση στην οποία προορίζεται. Το κόστος δανεισμού κεφαλαιοποιείται εφόσον η κατασκευή είναι ενεργός (υπό εξέλιξη) και παύει όταν το περιουσιακό στοιχείο έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί, ή αναστέλλεται εάν η κατασκευή έχει διακοπεί. Όλα τα άλλα έξοδα δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως.

## 2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή, δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και επίσης όταν κάποια γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Ζημία απομείωσης αγνωρίζεται για το ποσό κατά το οποίο η λογιστική αξία του παγίου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας, μειούμενη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος, και αξίας χρήσεως ( Παρούσα αξία χρηματοροών που αναμένεται να δημιουργηθούν με



βάση την εκτίμηση της διοίκησης για τις μελλοντικές οικονομικές και λειτουργικές συνθήκες). Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από υπεραξία, που έχουν υποστεί απομείωση επανεκτιμούνται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού.

## **2.9 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν ζημιά απομείωσης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους.

Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Σοβαρά προβλήματα του πελάτη, η πιθανότητα χρεοκοπίας ή οικονομική αναδιοργάνωση και η αδυναμία τακτικών πληρωμών θεωρούνται ενδείξεις ότι η απαίτηση έχει απομειωθεί. Το ποσό της πρόβλεψης απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης.

## **2.10 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα**

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

## **2.11 Δεσμευμένες καταθέσεις**

Οι δεσμευμένες καταθέσεις είναι ταμειακά ισοδύναμα τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς χρήση. Αυτά τα ταμειακά ισοδύναμα δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν από τον Όμιλο μέχρι την επέλευση ενός συγκεκριμένου χρονικού σημείου ή γεγονότος στο μέλλον. Στις περιπτώσεις που οι δεσμευμένες καταθέσεις αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Όμως εάν δεν αναμένεται να χρησιμοποιηθούν εντός διαστήματος ενός έτους από την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης, ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο. Οι δεσμευμένες καταθέσεις γνωστοποιούνται σε ξεχωριστή γραμμή στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αλλά συνεκτιμώνται με τα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα και τις Προθεσμιακές Καταθέσεις άνω των 3 μηνών στον υπολογισμό του δείκτη κεφαλαιακής μόχλευσης.

## **2.12 Μετοχικό κεφάλαιο**

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας.

## **2.13 Δάνεια**

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν ο Όμιλος έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία του ισολογισμού.

#### **2.14 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία**

Η σύναψη σύμβασης παραγώγων χρηματοοικονομικών στοιχείων γίνεται με στόχο την αντιστάθμιση στην έκθεση σε κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων που συνδέεται με μακροχρόνιες δανειακές συμβάσεις.

Ο εταίρος τεκμηριώνει, κατά την έναρξη μιας συναλλαγής, τη σχέση μεταξύ των αντισταθμιστικών μέσων και των αντισταθμιζόμενων στοιχείων, καθώς επίσης και τη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου για την ανάληψη διαφόρων αντισταθμιστικών ενεργειών. Αυτή η διαδικασία περιλαμβάνει τη σύνδεση όλων των παραγώγων που ορίζονται ως αντισταθμιστικά μέσα με συγκεκριμένα στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού ή με συγκεκριμένες δεσμεύσεις ή προβλεπόμενες συναλλαγές. Επιπλέον, γίνεται εκτίμηση, κατά την έναρξη της αντιστάθμισης και σε συνεχή βάση, του βαθμού στον οποίο τα παράγωγα που χρησιμοποιούνται σε αντισταθμιστικές συναλλαγές είναι ιδιαίτερα αποτελεσματικά στην εξουδετέρωση των μεταβολών των αντισταθμιζόμενων στοιχείων στις τρέχουσες αξίες ή στις ταμειακές ροές.

Η συνολική εύλογη αξία των παραγώγων αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

#### **2.15 Αντιστάθμιση Ταμειακών Ροών**

Τα παράγωγα στοιχεία αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος (εύλογη αξία) κατά την ημερομηνία σύναψης της σχετικής συμφωνίας και στη συνέχεια επιμετρούνται στην εύλογή τους αξία.

Το σωρευτικό ποσό που καταχωρείται στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στις περιόδους που το αντισταθμιζόμενο στοιχείο επηρεάζει το κέρδος ή τη ζημιά της περιόδου. Το κέρδος ή η ζημιά που συνδέεται με το αποτελεσματικό τμήμα της αντιστάθμισης των συμβάσεων ανταλλαγής κυμαινόμενων επιτοκίων δανεισμού αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά». Ωστόσο, όταν εκ της αναμενόμενης συναλλαγής που αντισταθμίζεται προκύπτει αναγνώριση ενός μη-χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού (όπως απόθεμα ή ενσώματο πάγιο), τότε τα κέρδη ή οι ζημιές που είχαν προηγουμένως καταχωρηθεί στην καθαρή θέση μεταφέρονται από τα Ίδια Κεφάλαια και συνυπολογίζονται στο αρχικό κόστος του στοιχείου ενεργητικού. Τα ποσά αυτά τελικά επιβαρύνουν τα αποτελέσματα, στην περίπτωση των αποθεμάτων μέσω του κόστους πωληθέντων, και στην περίπτωση των ενσώματων παγίων μέσω των αποσβέσεων.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό προϊόν λήξει ή πωληθεί ή όταν μια σχέση αντιστάθμισης παύει να πληροί τα κριτήρια της αντισταθμιστικής λογιστικής, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν μέχρι εκείνη τη στιγμή καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια παραμένουν στα Ίδια Κεφάλαια και αναγνωρίζονται όταν τελικά η αναμενόμενη συναλλαγή περάσει από την Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Όταν μια αναμενόμενη συναλλαγή δεν εκτιμάται πλέον ότι θα συμβεί, τα σωρευτικά κέρδη ή ζημιές που έχουν καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια μεταφέρονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)».

#### **2.16 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος**

Η επιβάρυνση της χρήσης με φόρο εισοδήματος, αποτελείται από το τρέχων φόρο και τους αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης. Στη περίπτωση που ο αναβαλλόμενος φόρος αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια, η καταχώρηση αυτού γίνεται κατά ανάλογο τρόπο στα Ίδια Κεφάλαια.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία. Ο αναβαλλόμενος φόρος προσδιορίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά θα ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από τον Όμιλο και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο ορατό μέλλον.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει των φορολογικών ισολογισμών κάθε μιάς εκ των εταιριών που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα ή άλλα φορολογικά πλαίσια εντός των οποίων λειτουργούν οι θυγατρικές εξωτερικού. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της κάθε εταιρίας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές της δηλώσεις και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσωζήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

## **2.17 Παροχές στο προσωπικό**

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

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο Εταιρία συμμετέχει σε διάφορα συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε τοπική νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα το οποίο καθορίζει ένα συγκεκριμένο ποσό παροχής συντάξεως το οποίο θα εισπράξει ο εργαζόμενος όταν συνταξιοδοτηθεί το οποίο συνήθως εξαρτάται από ένα ή περισσότερους παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια προϋπηρεσίας και το ύψος των αποδοχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στα πλαίσια του οποίου η Εταιρία πραγματοποιεί καθορισμένες πληρωμές σε ένα ξεχωριστό νομικό πρόσωπο. Ο Εταιρία δεν έχει καμία νομική υποχρέωση να πληρώσει επί πλέον εισφορές εάν το ταμείο δεν έχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους εργαζομένους τις παροχές που σχετίζονται με την υπηρεσία τους στην παρούσα και τις προηγούμενες χρονικές περιόδους.

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών η Εταιρία πληρώνει εισφορές σε ασφαλιστικά ταμεία του δημοσίου σε υποχρεωτική βάση. Η Εταιρία δεν έχει άλλη υποχρέωση εφόσον έχει πληρώσει τις εισφορές του. Οι εισφορές αναγνωρίζονται ως δαπάνες προσωπικού οπότε προκύπτει οφειλή. Εισφορές που προπληρώνονται αναγνωρίζονται σαν στοιχείο του ενεργητικού σε περίπτωση που υπάρχει δυνατότητα επιστροφής των χρημάτων ή συμψηφισμός με μελλοντικές οφειλές.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της υποχρέωσης για την καθορισμένη παροχή, κατά την ημερομηνία ισολογισμού, μειωμένη κατά την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος. Η υποχρέωση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method). Η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών υπολογίζεται με προεξόφληση των μελλοντικών χρηματικών εκροών με συντελεστή προεξόφλησης το επιτόκιο των μακροπροθέσμων υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης εταιρικών ομολόγων που έχουν διάρκεια περίπου ίση με το συνταξιοδοτικό πρόγραμμα.

Τα αναλογιστικά κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από εμπειρικές αναπροσαρμογές και αλλαγές σε αναλογιστικές παραδοχές χρεώνονται ή πιστώνονται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Το κόστος προϋπηρεσίας αναγνωρίζεται απευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης πληρώνονται όταν οι εργαζόμενοι αποχωρούν πριν την ημερομηνία συνταξιοδότησεως. Η Εταιρία καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερο από τις ακόλουθες ημερομηνίες: (α) όταν η Εταιρία δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά των παροχών αυτών και β) όταν η εταιρεία αναγνωρίζει κόστος αναδιάρθρωσης που εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 και συμπεριλαμβάνει την καταβολή των παροχών λήξης. Στην περίπτωση μίας προσφοράς που γίνεται για να ενθαρρύνει την εθελουσία αποχώρηση, οι παροχές εξόδου υπολογίζονται με βάση τον αριθμό των εργαζομένων που αναμένεται να δεχτούν την προσφορά. Παροχές τερματισμού της απασχόλησης που οφείλονται 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους.

### **2.18 Αναγνώριση εσόδων**

Τα έσοδα προέρχονται κυρίως από λειτουργικές μισθώσεις ακινήτων και παροχή υπηρεσιών.

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με την ευθεία μέθοδο, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν Η Εταιρία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου από την μίσθωση.

Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται στα έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρία.

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών και την διαχείριση ακινήτων λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

### **3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου**

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

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

Η διαχείριση κινδύνων παρακολουθείται από την οικονομική διεύθυνση και διαμορφώνεται στα πλαίσια κανόνων εγκεκριμένων από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η οικονομική διεύθυνση προσδιορίζει και εκτιμά τους χρηματοοικονομικούς κινδύνους σε συνεργασία με τις υπηρεσίες που αντιμετωπίζουν αυτούς τους κινδύνους. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για τη διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, η χρήση παραγώγων και μη-παραγώγων χρηματοοικονομικών εργαλείων, καθώς και επένδυσης των διαθέσιμων.

*i. Κίνδυνος αγοράς*

Η εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και των μισθωμάτων. Η Εταιρία παρακολουθεί στενά τις τάσεις στις επιμέρους αγορές όπου αναπτύσσεται επιχειρηματική δραστηριότητα και σχεδιάζει ενέργειες για την άμεση και αποτελεσματική προσαρμογή στα νέα δεδομένα των επιμέρους αγορών.

*ii. Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων*

Η Εταιρία έχει στο ενεργητικό της σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις. Η έκθεση της Εταιρίας στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια με κυμαινόμενα επιτόκια. Η Εταιρία είναι εκτεθειμένη σε διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Αναφορικά με τις μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, η Διοίκηση της Εταιρίας παρακολουθεί συστηματικά και σε συνεχή βάση τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και αξιολογεί την ανάγκη λήψης σχετικών θέσεων για την αντιστάθμιση των κινδύνων, όταν και εφόσον αυτοί κρίνονται σημαντικοί. Για τη μείωση της έκθεσης σε διακυμάνσεις επιτοκίου η Εταιρία έχει συνάψει συμβόλαια ανταλλαγής επιτοκίου.

Το σύνολο των δανείων είναι σε κυμαινόμενα επιτόκια και το σύνολο του δανεισμού είναι σε Ευρώ. Ως εκ τούτου, ο κίνδυνος επιτοκίου προέρχεται από μεταβολές των επιτοκίων του Ευρώ.

*iii. Πιστωτικός κίνδυνος*

Η Εταιρία έχει αναπτύξει πολιτικές, έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι εμπορικές συμφωνίες πραγματοποιούνται με πελάτες, με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

Δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει και στα διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα και τις επενδύσεις. Στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του προς την Εταιρία. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρία, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο χρηματοοικονομικό ίδρυμα.

Η έκθεση της Εταιρίας σε πιστωτικό κίνδυνο ανά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει ως εξής :

*iv. Κίνδυνος ρευστότητας*

Για τη διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας, η Εταιρία προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να υπάρχουν ρευστά διαθέσιμα και τραπεζικά πιστωτικά όρια. Η Εταιρία, μέσω του Ομίλου του οποίου ανήκει, διαθέτει επαρκείς πιστωτικές γραμμές για να καλύψει ταμειακές ανάγκες που ενδέχεται να προκύψουν. Η ρευστότητα της παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

**3.2 Διαχείριση κεφαλαίων**

Η διαχείριση των κεφαλαίων γίνεται από την οικονομική διεύθυνση και στοχεύει στη διασφάλιση της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρίας, την επίτευξη των αναπτυξιακών της σχεδίων σε συνδυασμό με την πιστοληπτική της ικανότητα.

Για την αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας του Εταιρίας θα πρέπει να αξιολογηθεί ο Καθαρός Δανεισμός της (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα).

Ο Καθαρός Δανεισμός 31/12/2017 σε σχέση με την 31/12/2016, είναι θετικός και παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ.

	<b>31-Δεκ.-17</b>	<b>31-Δεκ.-16</b>
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	1.947.254	1.693.230
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	18.411.611	20.358.865
Σύνολο δανείων	20.358.865	22.052.096
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.168.633	11.285.095
<b>Καθαρός Δανεισμός</b>	<b>13.190.232</b>	<b>10.767.001</b>
<b>Σύνολο Καθαρής Θέσης</b>	<b>40.296.889</b>	<b>41.691.274</b>
<b>Σύνολο Κεφαλαίων</b>	<b>53.487.121</b>	<b>52.458.275</b>
<b>Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης</b>	<b>0,247</b>	<b>0,205</b>

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2017 υπολογίζεται σε 24,7%. (31.12.2016 : 20,5%). Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται ως το πηλίκο του καθαρού εταιρικού δανεισμού (ήτοι, συνολικές μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τράπεζες μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) προς το σύνολο των κεφαλαίων (ήτοι, σύνολο καθαρής θέσης πλέον καθαρός δανεισμός).

Οι στόχοι της Εταιρίας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον με σκοπό να παρέχει ικανοποιητικές αποδόσεις στους μετόχους και λοιπούς εμπλεκόμενους και να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

**4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως**

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

#### **4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές**

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις καθώς και οι σημειώσεις και αναφορές που τις συνοδεύουν ενδέχεται να εμπεριέχουν ορισμένες υποθέσεις και υπολογισμούς που αναφέρονται σε μελλοντικά γεγονότα σε σχέση με τις εργασίες, την ανάπτυξη και τις οικονομικές επιδόσεις της Εταιρίας. Παρά το γεγονός ότι αυτές οι υποθέσεις και υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς και τις υποθέσεις που έχουν ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας.

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

##### *i. Εκτιμήσεις για τυχόν απομειώσεις στα επενδυτικά ακίνητα*

Τα επενδυτικά ακίνητα εξετάζονται για τυχόν απομείωση όταν τα γεγονότα ή οι μεταβολές των συνθηκών υποδεικνύουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όπου η ανακτήσιμη αξία είναι μικρότερη της λογιστικής αξίας τους, τα επενδυτικά ακίνητα απομειώνονται στο ανακτήσιμο ποσό. Η Εταιρία αξιολογεί κατά την κρίση της κατά πόσο υπάρχουν βάσιμες και αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα επενδυτικό ακίνητο έχει υποστεί απομείωση. Οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η Εταιρία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρίας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

##### *ii. Φόρος εισοδήματος*

Απαιτείται κρίση για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του φορολογικού ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικώς αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

**5. Επενδύσεις σε ακίνητα**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
<b>Κόστος</b>		
<b>1- Ιαν.</b>	<b>62.889.283</b>	<b>59.889.283</b>
Προσθήκες	1.386.944	-
Απομείωση (αναστροφή)	-	3.000.000
<b>31-Δεκ.</b>	<b>64.276.226</b>	<b>62.889.283</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>		
<b>1- Ιαν.</b>	<b>(6.247.956)</b>	<b>(5.063.622)</b>
Αποσβέσεις χρήσης	(1.173.417)	(1.184.334)
<b>31-Δεκ.</b>	<b>(7.421.374)</b>	<b>(6.247.956)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία 31-Δεκ.</b>	<b>56.854.853</b>	<b>56.641.326</b>

- Επί των ακινήτων της Εταιρίας, και συγκεκριμένα επί των οικοδομικών τετραγώνων ΟΤΕ71 και ΟΤΕ72 στη θέση Γυαλού στα Σπάτα Αττικής, στα οποία έχει εγγραφεί η υπ' αριθμ. 29547/01.04.2011 υποθήκη ποσού € 42εκ. σε ασφάλεια της από 28/2/2011 Σύμβασης Ομολογιακού Δανείου ποσού € 35 εκ. περίπου.
- Στην τρέχουσα χρήση πραγματοποιήθηκε ανάπτυξη /επέκταση νέων κτιρίων, ειδικότερα επί του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤΕ72) η Εταιρία προχώρησε κατασκευή νέων καταστημάτων 800τμ & 300 τμ, συνολικού ποσού 1,3 εκ. περίπου.



Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

**6. Ενσώματες Ακινητοποιήσεις**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μεταφορικά μέσα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
<b>Κόστος</b>				
1-Ιαν-2016	2.000	65.617	38.682	106.300
Προσθήκες	0	-	-	-
<b>31-Δεκ-2016</b>	<b>2.000</b>	<b>65.617</b>	<b>38.682</b>	<b>106.300</b>
1-Ιαν-2017	2.000	65.617	38.682	106.300
Προσθήκες	8.871	-	-	8.871
<b>31-Δεκ-2017</b>	<b>10.871</b>	<b>65.617</b>	<b>38.682</b>	<b>115.170</b>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>				
1-Ιαν-2016	(500)	(24.579)	(31.989)	(57.068)
Αποσβέσεις χρήσεως	(240)	(6.562)	(3.630)	(10.432)
<b>31-Δεκ-2016</b>	<b>(740)</b>	<b>(31.141)</b>	<b>(35.620)</b>	<b>(67.500)</b>
1-Ιαν-2017	(740)	(31.141)	(35.620)	(67.500)
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.016)	(6.562)	(2.457)	(10.035)
<b>31-Δεκ-2017</b>	<b>(1.756)</b>	<b>(37.703)</b>	<b>(38.076)</b>	<b>(77.535)</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>1.260</b>	<b>34.477</b>	<b>3.062</b>	<b>38.799</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>9.115</b>	<b>27.915</b>	<b>606</b>	<b>37.636</b>

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

## 7. Ασώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λογισμικό
<b>Κόστος</b>	
1-Ιαν-2016	4.357
Προσθήκες	-
<b>31-Δεκ-2016</b>	<u>4.357</u>
1-Ιαν-2017	4.357
Προσθήκες	-
<b>31-Δεκ-2017</b>	<u>4.357</u>
<b>Συσσωρευμένες αποσβέσεις</b>	
1-Ιαν-2016	(3.268)
Αποσβέσεις χρήσεως	(871)
<b>31-Δεκ-2016</b>	<u>(4.139)</u>
1-Ιαν-2017	(4.139)
Αποσβέσεις χρήσεως	(218)
<b>31-Δεκ-2017</b>	<u>(4.357)</u>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<u><u>218</u></u>
<b>Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<u>(0)</u>

## 8. Απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
Πελάτες	725.410	554.888
<b>Καθαρές απαιτήσεις πελατών</b>	<u>725.410</u>	<u>554.888</u>
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	800.000	1.380.000
Λοιπές Απαιτήσεις	702.217	232.091
<b>Σύνολο</b>	<u>2.227.627</u>	<u>2.166.979</u>
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	3.600	1.383.600
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	2.224.027	783.379
<b>Σύνολο</b>	<u>2.227.627</u>	<u>2.166.979</u>

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες καθώς αυτές προέρχονται από μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα. Επιπλέον σε σημαντικά υπόλοιπα, έχουν ληφθεί εγγυήσεις ως εξασφάλιση για τη μείωση του πιστωτικού κινδύνου. Για τις απαιτήσεις που είναι σε καθυστέρηση μικρότερη του έτους έναντι των συμβατικών ημερομηνιών λήξης τους δεν σχηματίστηκε σχετική πρόβλεψη απομείωσης καθόσον εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν στο σύνολο τους.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

Την 22 Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, τη μητρική REDS ΑΕ., ανωτάτου ύψους 2 εκ. ευρώ. Την 31/12/2017 το ποσό του δανεισμού ανήλθε σε € 800.000

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
Λοιπές απαιτήσεις		
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	6.551	26.489
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	799	3.236
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	448.994	5.580
Έξοδα επόμενων χρήσεων	76.538	69.032
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	40.136	83.405
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	16.003	5.133
Δοσμένες εγγυήσεις	3.600	3.600
Λοιποί χρεώστες	109.595	35.617
<b>Σύνολο</b>	<b>702.217</b>	<b>232.091</b>

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 31 Δεκεμβρίου 2016 έχει ως εξής:

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
<b>0 - 3 μήνες πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	631.422	500.850
<b>3 - 6 μήνες πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	39.932	24.367
<b>6 μήνες - 1 έτος πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	17.905	2.721
<b>1 - 2 έτη πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	16.800	15.904
<b>2 - 3 έτη πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	15.904	11.046
<b>Πάνω από 3 έτη πριν</b> από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	3.447	-
	<b>725.410</b>	<b>554.888</b>
Μείον: Προβλέψης απομείωσης	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	<b>725.410</b>	<b>554.888</b>

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-17</u>	<u>31-Δεκ-16</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	2.850	2.365
Καταθέσεις όψεως	348.761	279.616
<b>Σύνολο</b>	<b><u>351.611</u></b>	<b><u>281.981</u></b>

## 10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρίας ανέρχονται στις 31.12.2017 σε ευρώ 6.817.022 και στις 31.12.2016 σε ευρώ 11.003.114.

Οι δεσμευμένες καταθέσεις αυτοχρηματοδοτούμενων ή συγχρηματοδοτούμενων έργων (όπως το ακίνητο «Smart Park», της εταιρίας) αφορούν είτε λογαριασμούς εσόδων όπου καταθέτονται τα έσοδα του έργου πριν την κάλυψη των εγκεκριμένων δαπανών ή λογαριασμούς εξυπηρέτησης βραχυπρόθεσμων τοκοχρεολυσίων για την αποπληρωμή των επόμενων χρονικά τοκοχρεωλυτικών δόσεων των δανείων.

## 11. Μετοχικό κεφάλαιο

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Ονομαστική αξία μετοχών</u>	<u>Κοινές μετοχές</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	<b>45.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>45.286.000</b>	<b>45.286.000</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	(3.000.000)	1,00	(3.000.000)	(3.000.000)
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>42.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>42.286.000</b>	<b>42.286.000</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>42.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>42.286.000</b>	<b>42.286.000</b>
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	(3.000.000)	1,00	(3.000.000)	(3.000.000)
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>39.286.000</b>	<b>1,00</b>	<b>39.286.000</b>	<b>39.286.000</b>

Στην Εκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 21<sup>ης</sup> Ιουλίου 2017 αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό 3εκ. ευρώ με ταυτόχρονη ακύρωση τριών εκατομμυρίων ονομαστικών μετοχών αξίας ενός ευρώ (1€)/μετοχή.

## 12. Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	67.837	(1.025.625)	(4.195)	(961.983)
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	-	-	157	157
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	(130.719)	-	(130.719)
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>67.837</b>	<b>(1.156.344)</b>	<b>(4.037)</b>	<b>(1.092.545)</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	67.837	(1.156.344)	(4.037)	(1.092.545)
Μεταφορά από αποτελέσματα	65.226	-	-	65.226
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	-	-	(8.377)	(8.377)
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	309.468	-	309.468
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>133.063</b>	<b>(846.877)</b>	<b>(12.414)</b>	<b>(726.228)</b>

### (α) Τακτικό αποθεματικό

Από τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 των κωδ. Ν. 2190/1920 ρυθμίζεται ο σχηματισμός και η χρησιμοποίηση του τακτικού αποθεματικού ως εξής: Το 5% τουλάχιστον των πραγματικών (λογιστικών) καθαρών κερδών κάθε χρήσεως κρατείται, υποχρεωτικά, για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, μέχρις ότου το συσσωρευμένο ποσό του τακτικού αποθεματικού γίνει τουλάχιστον ίσο με το 1/3 του ονομαστικού μετοχικού κεφαλαίου. Το τακτικό αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, και ως εκ τούτου δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο λόγο.

### (β) Έκτακτα αποθεματικά

Τα αποθεματικά αυτής της κατηγορίας, έχουν δημιουργηθεί με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης σε παλαιότερες χρήσεις, δεν έχουν ειδικό προορισμό και δύναται να χρησιμοποιηθούν για οποιοδήποτε σκοπό με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

### (γ) Αφορολόγητα αποθεματικά

Τα ανωτέρω αποθεματικά μπορούν να κεφαλαιοποιηθούν και να διανεμηθούν (αφού ληφθούν υπόψη οι περιορισμοί που μπορεί να ισχύουν κάθε φορά) με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Σε περίπτωση απόφασης διανομής η εταιρία θα κληθεί να καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο.

### (δ) Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)

Το αποθεματικό αυτό περιλαμβάνει τα αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες) (και τη σχετική αναβαλλόμενη φορολογία) που προκύπτουν από τον επαναυπολογισμό της παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών, τα οποία σύμφωνα με το αναθ. Πρότυπο IAS 19 αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων.

**(ε) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών**

Το ανωτέρω αποθεματικό περιλαμβάνει την πραγματική επίδραση της αποτίμησης του παραγώγου αντιστάθμισης ταμειακών ροών.

**13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
Προμηθευτές	410.791	383.125
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	178.177	213.362
Δεδουλευμένοι τόκοι	260.468	357.472
Δεδουλευμένα έξοδα	87.314	139.807
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	1.648.831	2.786.196
Λοιπές υποχρεώσεις	209.515	130.853
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	1.224.977	311.445
<b>Σύνολο</b>	<b>4.020.072</b>	<b>4.322.261</b>
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	815.754	568.185
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.204.317	3.754.076
<b>Σύνολο</b>	<b>4.020.072</b>	<b>4.322.261</b>

Για τη χρήση 2017, ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» συνολικού ποσού € 209,5 χιλ. περιλαμβάνει ποσό € 20,5 χιλ. από «Προκαταβολές πελατών», ποσό € 1,2 χιλ. από το λογαριασμό «Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες», ποσό € 87,6 χιλ. από το λογαριασμό «Υπεργολάβοι», ποσό € 13,4 χιλ. από το λογαριασμό «λοιποί πιστωτές», και ποσό € 86,8 χιλ. από το λογαριασμό «Δικαιούχοι αμοιβών από παροχή υπηρεσίας».

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας από την εμπορική της δραστηριότητα είναι ελεύθερες τόκων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

#### 14. Δανεισμός

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
<b>Μακροπρόθεσμος δανεισμός</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	20.358.865	22.052.095
Αποπληρωμή δανεισμού	(1.714.668)	(1.384.436)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	21.438	21.496
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμα δάνεια	(254.024)	(330.290)
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων</b>	<b>18.411.611</b>	<b>20.358.865</b>
<b>Βραχυπρόθεσμα δάνεια</b>		
Ομολογιακό Δάνειο	1.693.230	1.362.940
Μεταφορά από μακροπρόθεσμα δάνεια	254.024	330.290
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων</b>	<b>1.947.254</b>	<b>1.693.230</b>
<b>Σύνολο δανείων</b>	<b>20.358.865</b>	<b>22.052.096</b>

Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφεται η ληκτικότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού :

	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
Μεταξύ 1 και 2 ετών	2.163.176	1.947.254
Μεταξύ 2 και 5 ετών	7.912.011	7.149.937
Πάνω από 5 έτη	8.336.424	11.261.674
<b>Σύνολο</b>	<b>18.411.611</b>	<b>20.358.865</b>

Η εύλογη αξία των δανείων υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης που αντανακλούν τις τρέχουσες συνθήκες της τραπεζικής αγοράς. Η λογιστική αξία των βραχυπρόθεσμων δανείων προσεγγίζει την εύλογη αξία, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης είναι μη σημαντική.

Η Εταιρία δεν έχει υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης. Το σύνολο των δανείων της Εταιρίας είναι σε ευρώ.

#### 15. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα

Η εύλογη αξία των παραγώνων αντιστάθμισης κατατάσσεται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν το εναπομένον αντισταθμιζόμενο στοιχείο έχει διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών, ή στο κυκλοφορούν ενεργητικό ή στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εναπομένουσα διάρκεια του αντισταθμιζόμενου στοιχείου είναι μικρότερη των 12 μηνών.

Για την εταιρία τόσο στην κλειόμενη χρήση όσο και στην προηγούμενη παρουσιάζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, κατά ποσό € 1.336.516 για τη χρήση 2017, έναντι ποσού € 1.780.471 της χρήσης 2016.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται την 31.12.2017 σε ποσό € 20.512.510 με σταθερό επιτόκιο 1,73%

Κέρδη ή ζημιές από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που αναγνωρίζονται στο Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα Ίδια Κεφάλαια της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2017, θα αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων κατά την αποπληρωμή των δανείων.

### 16. Αναβαλλόμενη φορολογία

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει εφαρμόσιμο νομικό δικαίωμα να συμψηφισθούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις έναντι των τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος αφορούν στην ίδια φορολογική αρχή.

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
<b>Υπόλοιπο αρχής περιόδου</b>	(125.216)	(375.945)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	222.324	246.978
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	122.981	3.751
<b>Υπόλοιπο τέλους περιόδου</b>	<b>220.088</b>	<b>(125.216)</b>

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά τη διάρκεια της χρήσης χωρίς να λαμβάνεται υπόψη ο συμψηφισμός των υπολοίπων εντός της ίδιας φορολογικής αρχής είναι οι παρακάτω :

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Προβλέψεις απαιτήσεων	Αποσβέσεις	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	<b>6.278</b>	-	<b>475.997</b>	<b>1.534</b>	<b>483.809</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	539	161.742	44.027	179	206.487
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(3.687)	(64)	(3.751)
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>6.817</b>	<b>161.742</b>	<b>516.337</b>	<b>1.649</b>	<b>686.545</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>6.817</b>	<b>161.742</b>	<b>516.337</b>	<b>1.649</b>	<b>686.545</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(2.082)	(80.871)	(2.345)	-	(85.298)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(126.402)	3.422	(122.981)
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>4.735</b>	<b>80.871</b>	<b>387.590</b>	<b>5.071</b>	<b>478.266</b>



Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λοιπά	Σύνολο
<b>1 Ιανουαρίου 2016</b>	107.863	<b>107.863</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	453.465	453.465
<b>31 Δεκεμβρίου 2016</b>	<b>561.328</b>	<b>561.328</b>
<b>1 Ιανουαρίου 2017</b>	<b>561.328</b>	<b>561.328</b>
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	137.026	137.026
<b>31 Δεκεμβρίου 2017</b>	<b>698.354</b>	<b>698.354</b>

### 17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης είναι τα ακόλουθα :

	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	51.296	34.879
<b>Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης</b>	<b>51.296</b>	<b>34.879</b>

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως :

	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
Συνταξιοδοτικές παροχές	4.619	2.255
<b>Σύνολο</b>	<b>4.619</b>	<b>2.255</b>

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων είναι τα παρακάτω :

	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4.060	1.598
Χρηματοοικονομικό κόστος	558	657
<b>Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους</b>	<b>4.619</b>	<b>2.255</b>

Η μεταβολή στις υποχρεώσεις όπως εμφανίζονται στον Ισολογισμό έχει ως ακολούθως :

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
Υπόλοιπο έναρξης	34.879	32.846
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	11.799	(221)
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	4.619	2.255
<b>Υπόλοιπο τέλους</b>	<b>51.296</b>	<b>34.879</b>

Η ανάλυση ευαισθησίας των συνταξιοδοτικών παροχών από μεταβολές στις κυριότερες παραδοχές είναι :

	<b>Μεταβολή στην παραδοχή</b>		
	<b>κατά</b>	<b>Αύξηση στην παραδοχή</b>	<b>Μείωση στην παραδοχή</b>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	-7,07%	7,07%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	7,02%	-7,02%

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για λογιστικούς σκοπούς είναι οι εξής

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,6%	1,6%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	0,5%	0,5%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,75%	2,25%

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι 17,04 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
Κάτω από ένα έτος	-	-
Πάνω από 5 έτη	72.087	49.306
<b>Σύνολο</b>	<b>72.087</b>	<b>49.306</b>

Αναλυτικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων είναι :

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές	5.488	-
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	(5.061)	-
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	11.372	-
Λοιπά	-	(221)
<b>Σύνολο</b>	<b>11.799</b>	<b>(221)</b>

**18. Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν για την χρήση 2017 σε ποσό 6,0 εκ.€, περίπου έναντι ποσού 6,3 εκ. € της χρήσης του 2016.

Η περίοδος λειτουργικών μισθώσεων των επενδυτικών ακινήτων (τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα), είναι στις περισσότερες περιπτώσεις 12 έτη. Τα ενοίκια αναπροσαρμόζονται ετησίως σύμφωνα με τους όρους των συμβάσεων σε σχέση με το Δ.Τ.Κ. προσαυξημένα έως 1%.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
Έως 1 έτος	4.911.169	4.780.538
Από 2 έως 5 έτη	14.235.498	16.112.824
Πάνω από 5 έτη	11.196.665	10.222.071
<b>Σύνολο</b>	<b>30.343.332</b>	<b>31.115.433</b>

**19. Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
<b>Έξοδα τόκων</b>		
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	1.234.094	1.330.517
<b>(Έσοδα) τόκων / χρεογράφων</b>	<b>(120.525)</b>	<b>(137.934)</b>
Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων	1.113.569	1.192.583
<b>Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα</b>		
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	7.764	7.514
	7.764	7.514
<b>Σύνολο</b>	<b>1.121.333</b>	<b>1.200.097</b>

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

## 20. Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-17			31-Δεκ-16		
		Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	21	-	245.649	245.649	-	206.318	206.318
Αποσβέσεις άυλων παγίων	7	218	-	218	871	-	871
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	10.035	-	10.035	10.432	-	10.432
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	5	1.173.417	-	1.173.417	1.184.334	-	1.184.334
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		-	116.705	116.705	-	230.807	230.807
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		680	10.532	11.211	-	12.813	12.813
Λοιπές παροχές τρίτων		27.936	4.175	32.111	31.071	819	31.890
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		31.590	334.751	366.341	19.550	609.587	629.137
Φόροι-Τέλη		298.500	36.431	334.931	298.800	26.021	324.821
Έξοδα μεταφορών και ταξιδιών		883	43.379	44.262	-	31.501	31.501
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		352.103	12.529	364.632	249.846	2.790	252.636
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	2.104	2.104	-	5.569	5.569
Έντυπα και γραφική ύλη		-	5.152	5.152	-	7.703	7.703
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-	20	20	-	-	-
Διάφορα έξοδα		10.719	165.936	176.654	2.619	45.529	48.148
<b>Σύνολο</b>		<b>1.906.081</b>	<b>977.362</b>	<b>2.883.443</b>	<b>1.797.523</b>	<b>1.179.456</b>	<b>2.976.979</b>

## 21. Παροχές σε εργαζόμενους

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
Μισθοί και ημερομίσθια	190.723	161.580
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	50.308	41.883
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	4.619	2.254
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	-	600
<b>Σύνολο</b>	<b>245.649</b>	<b>206.318</b>

## 22. Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
Φόρος χρήσης	(386.693)	(385.055)
Αναβαλλόμενος φόρος	(222.324)	(246.978)
<b>Σύνολο</b>	<b>(609.017)</b>	<b>(632.033)</b>

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ  
για τη χρήση από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2017 έως 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2017

Για τη χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό», που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο εκδίδει στην εταιρία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Νόμιμος Ελεγκτής ή ελεγκτικό γραφείο την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών.

Η Εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010, ελέγχθηκε φορολογικά βάσει του Ν.2238/1994 για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 και βάσει του Ν.4174/2013 για τις χρήσεις 2014 έως 2016 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την ΣΟΛ αεοε, χωρίς προσαρμογές όσον αφορά το έξοδο φόρου και την υποχρέωση φόρου, όπως αυτά απεικονίζονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του 2011-2016. Για την κλειόμενη χρήση 2017 ο φορολογικός έλεγχος είναι σε εξέλιξη από τα αρμόδια ελεγκτικά γραφεία. Κατά την ολοκλήρωση του, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

### 23. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-17	31-Δεκ-16
Αναστροφή Απομείωσης Επενδυτικών ακινήτων	-	3.000.000
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	83	23
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(16.916)	(97.158)
(Έξοδα) προηγούμενων χρήσεων	(19.084)	(4.519)
(Έσοδα) προηγούμενων χρήσεων	74.654	-
Λοιπά Κέρδη / (Ζημίες)	(85.645)	(90.929)
<b>Σύνολο</b>	<b>(46.908)</b>	<b>2.807.416</b>

**24. Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη**

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

<b>Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών</b>	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
Απαιτήσεις από την μητρική	909.595	1.499.022
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Υποχρεώσεις προς την μητρική	1.122.315	230.663
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	102.662	80.782

  

<b>Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών</b>	<b>1/1/2017- 31/12/2017</b>	<b>1/1/2016- 31/12/2016</b>
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	68.306	83.405
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	735.000	186.018
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	193.639	75.326

  

<b>Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών &amp; μελών διοίκησης</b>	<b>31-Δεκ-17</b>	<b>31-Δεκ-16</b>
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	-	80.000
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

**25. Λοιπές σημειώσεις**

- Δεν υπάρχουν επιδικίες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρίας.
- Η εταιρία ενοποιείται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της "REDS A.E.", η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και εδρεύει στην Ελλάδα.
- Το απασχολούμενο προσωπικό την 31.12.2017 ανήλθε σε 13 άτομα και αντίστοιχα την 31.12.2016 ανήλθε σε 9 άτομα διοικητικό/ υπαλληλικό προσωπικό.
- Έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2016.
- Η συνολική αμοιβή των νομίμων ελεγκτών της Εταιρίας για το οικονομικό έτος 2017 ανέρχεται σε ποσό 10.000 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και σε ποσό € 9.500 για λοιπές υπηρεσίες..

## **26. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού**

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2017 έως και την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κηφισιά, 18 Απριλίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ & Δ/ΝΩΝ  
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ  
ΑΔΤ Ξ 434814

ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ  
ΑΔΤ ΑΕ 574340

ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ  
Αρ. Αδ.ΟΕΕ 1981