

**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^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

ΓΥΑΛΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΗ & ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ & ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΕΡΜΟΥ 25 Ν. ΚΗΦΙΣΙΑ – Τ.Κ. 151 25
Α.Φ.Μ.: 999932239 Δ.Ο.Υ.: ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Α.Μ.Α.Ε. 49583/01ΑΤ/Β/01/287 – Α.Φ. 431220
Γ.Ε.ΜΗ.: 4370701000

Περιεχόμενα

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	11
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	15
Κατάσταση Αποτελεσμάτων.....	16
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος.....	17
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	18
Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....	19
Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	20
1. Γενικές πληροφορίες.....	20
2. Σύνοψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	20
2.1.1. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	20
2.1.2. Συνέχιση Δραστηριότητας	20
2.3 Συγκριτικές πληροφορίες.....	25
2.4 Στρογγυλοποιήσεις	25
2.5 Επενδύσεις σε ακίνητα	25
2.6 Μισθώσεις	26
2.7 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	26
2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	27
2.9 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	27
2.10 Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	28
2.11 Δεσμευμένες καταθέσεις	28
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο	28
2.13 Δάνεια.....	28
2.14 Παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία.....	28
2.16 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	29
2.17 Παροχές στο προσωπικό.....	30
2.18 Προβλέψεις.....	31
2.19 Αναγνώριση εσόδων.....	31
2.20 Μεταβολές στις λογιστικές αρχές.....	31
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	33
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	33
3.2 Διαχείριση κεφαλαίων	34
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοικήσεως.....	35
4.1 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές.....	35
5. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	36
6. Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις.....	37
7. Ασώματες ακίνητοποιήσεις.....	38
8. Απαιτήσεις.....	38

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	40
10. Δεσμευμένες καταθέσεις	40
11. Μετοχικό κεφάλαιο	40
12. Αποθεματικά	41
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	42
14. Δανεισμός	42
15. Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	43
16. Αναβαλλόμενη φορολογία	43
17. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	45
18. Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	46
19. Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά	47
20. Έξοδα ανά κατηγορία	48
21. Παροχές σε εργαζόμενους	48
22. Φόρος εισοδήματος	48
23. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	49
24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	49
25. Συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη	50
26. Λοιπές σημειώσεις	51
27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού	51

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 2018 (01.01-31.12.2018) 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.

Το 2018 ήταν χρονιά καμπίς για την ελληνική οικονομία, καθώς στη διάρκειά του ολοκληρώθηκε επιτυχώς το τρίτο πρόγραμμα προσαρμογής που συνοδεύθηκε με συγκεκριμένα και σε ορίζοντα δεκαετίας μέτρα ελάφρυνσης των χρηματοδοτικών αναγκών της χώρας. Η ελληνική οικονομία ενισχύθηκε σε σχέση με το 2017 καταγράφοντας θετική μεταβολή του ΑΕΠ, βελτίωση των δεικτών καταναλωτικής εμπιστοσύνης και αποκλιμάκωση του ποσοστού ανεργίας.

Παρά την σαφή βελτίωση του μακροοικονομικού κλίματος, οι επενδύσεις συνέχισαν να υπολείπονται των προσδοκιών σε αυτή τη φάση του οικονομικού κύκλου. Η θεσμοθέτηση κινήτρων και η διαμόρφωση σταθερού επιχειρηματικού περιβάλλοντος, γίνεται πλέον πιο επιτακτική για την ενεργοποίηση και προσέλκυση του επενδυτικού ενδιαφέροντος.

Ο κλάδος του επαγγελματικού ακινήτου, στον οποίο η Εταιρία συγκεντρώνει το επενδυτικό της ενδιαφέρον, παρουσίασε ανοδικές τάσεις τιμών, τάσεις που γίνονται ολοένα και ισχυρότερες στα ποιοτικά και πρώτης προβολής ακίνητα, όπως αυτό που αποτελεί και τον πυρήνα του χαρτοφυλακίου της Εταιρίας.

Σημαντικά γεγονότα & επισκόπηση Χρηματοοικονομικών Αποτελεσμάτων 2018

Κατά τη διάρκεια της εξεταζόμενης χρήσης, η Εταιρία προχώρησε με αύξηση των μεγεθών της ενώ συνέχισε την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου της. Συγκεκριμένα η Εταιρία έχοντας εξασφαλίσει την πλήρη κάλυψη των επιφανειών εμπορικής μίσθωσης του Εμπορικού Πάρκου «Smart Park» και μετά την έκδοση της οικοδομικής αδειάς για την ανέγερση επέκτασης, επιφανείας 15.200τμ περίπου, προχώρησε σε συμφωνία με Τραπεζικά Ιδρύματα, για την έκδοση νέου Κοινού Ομολογιακού Δανείου, για την κάλυψη του επενδυτικού κόστους και την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου Ομολογιακού Δανείου. Επιπλέον έχει ήδη υπογράψει δεσμευτικά προσύμφωνα μίσθωσης άνω του 60% της υπό ανέγερσης επέκτασης.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Η Εταιρία μετά την επέκταση των 900 τ.μ. και την αναδιάρθρωση των χώρων που πραγματοποίησε στα τέλη του 2017 και αρχές του 2018, συνέχισε εντός της χρήσης τη λειτουργία του «Smart Park» και τα έσοδά της από τις μισθώσεις ανήλθαν σε 6,3 εκ. έναντι ποσού 6,0 εκ. € στη χρήση του 2017. Το EBITDA ανήλθε σε 7,0 εκ. € έναντι 4,2 εκ. € της χρήσης 2017, τα κέρδη προ τόκων και φόρων (EBIT) για τη χρήση ανήλθαν σε ποσό 5,8 εκ., έναντι ποσού 3,0 εκ. € της χρήσης 2017 και τα κέρδη μετά από φόρους ανήλθαν σε ποσό 3,5 εκ. € έναντι ποσού 1,3 εκ. € το 2017. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι τα αποτελέσματα της τρέχουσας χρήσης είναι βελτιωμένα κατά 2,8 εκ. € λόγω αναστροφής απομείωσης της αξίας του ακινήτου της στο «Smart Park».

Τα βασικά οικονομικά μεγέθη (καθώς και εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης, οι ορισμοί των οποίων δίνονται παρακάτω) των χρήσεων 2018 και 2017, έχουν ως εξής:

(ποσά σε €)	Στοιχεία εταιρίας	
	1 - Ιαν έως	
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Κύκλος εργασιών	6.306.760	5.965.225
EBITDA προ απομειώσεων	4.212.565	4.218.545
Δείκτης EBITDA προ απομειώσεων	66,79%	70,72%
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης (EBIT)	5.801.154	3.034.875
Κέρδη προ φόρων	4.737.377	1.913.542
Κέρδη μετά από φόρους	3.550.856	1.304.524

Ο καθαρός δανεισμός στις 31.12.2018 παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

(ποσά σε €)	31/12/2018	31/12/2017
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	2.163.176	1.947.254
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	16.248.434	18.411.611
Σύνολο δανείων	18.411.611	20.358.865
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αυτών	6.159.654	7.168.633
Καθαρός Δανεισμός/Διαθέσιμα	12.251.957	13.190.232
Σύνολο Καθαρής Θέσης Εταιρείας	43.944.929	40.296.889
Σύνολο Κεφαλαίων	56.196.886	53.487.121
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	21,8%	24,7%

Δείκτης απόδοσης Ενεργητικού (ROA)

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας Ενεργητικού Εταιρίας	5,24%	1,97%	Κέρδη μετά από φόρους /Σύνολο Ενεργητικού

Δείκτης απόδοσης Ενεργητικού (ROE)

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17	Επεξήγηση
Δείκτης αποδοτικότητας ιδίων κεφαλαίων Εταιρίας	8,08%	3,24%	Κέρδη μετά από φόρους /Ιδια κεφάλαια

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).

Δείκτης απόδοσης Ενεργητικού (ROA): Κέρδη μετά από Φόρους προς σύνολο Ενεργητικού της Εταιρίας.

Δείκτης απόδοσης Κεφαλαίων (ROE): Κέρδη μετά από Φόρους προς ίδια κεφάλαια της Εταιρίας.

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 Εταιρίας να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές, γι' αυτό και η παρακολούθηση της ρευστότητας είναι συνεχής και γίνεται από τη διοίκηση της Εταιρίας.

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 από τα τέλη του 2018, η υλοποίηση του επιχειρηματικού σχεδιασμού της με την ανέγερση του νέου κτιρίου της επόμενης φάσης ανάπτυξης του Πάρκου, συνολικής δομήσιμης επιφανείας 15.200 τ.μ. περίπου, με εξασφαλισμένη τραπεζική χρηματοδότηση και προσυμφωνημένη μίσθωση άνω του 60% των υπό ανέγερση επιφανειών, ποσοστό που αναμένεται ότι θα ξεπεράσει το 80% στο α' εξάμηνο του 2019.

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

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

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 (CO₂) 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 της Εταιρίας 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 Εταιρίας για την κλειόμενη χρήση και αντίστοιχα στην χρήση 2017 ανήλθαν σε 0€.
- Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, σύμφωνα με το Δ.Λ.Π.24 και κατά την έννοια του ν. 4308/2014, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Διεταιρικές συναλλαγές ποσά σε €					
Ετος	Εταιρία	Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών	Αγορές αγαθών & υπηρεσιών	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
2018	<i>Μητρική</i>				
	REDS AE	48.666	891.255	958.262	264.963
	<i>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</i>	-	396.693	-	497.629
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΙΤΕΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2018	48.666	1.287.948	958.262	762.592
2017	<i>Μητρική</i>				
	REDS AE	68.306	735.000	909.595	1.122.315
	<i>Λοιπά συνδεδεμένα μέρη</i>	-	196.639	-	102.662
	ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΙΤΕΡΙΚΩΝ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ 2017	68.306	931.639	909.595	1.224.977

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 31/12/2018, πλέον δεδουλευμένων τόκων.

Σημαντικά γεγονότα μετά τις 31.12.2018

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2018 έως και την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.


Μετά τα όσα σας εκθέσαμε, σας καλούμε Κύριοι Μέτοχοι, να εγκρίνετε τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις Χρήσεως 2018 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 2018.

Κηφισιά, 9 Απριλίου 2019

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Αναστάσιος Καλλιτσάνσης



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^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΓΥΑΛΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.

- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσεως από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018.

- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον 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, 12 Απριλίου 2019

Αγγελική

ΑΓΓΕΛΙΚΗ ΓΡΑΤΣΙΑ - ΔΡΟΜΠΑΚΗ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 13071

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΑΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	59.654.245	56.854.853
Ενσώματα πάγια	6	32.153	37.636
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7	2.191	-
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	3.046.005	3.669.555
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8	961.862	3.600
		63.696.456	60.565.644
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	8	929.147	2.224.027
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	2.992.170	3.147.466
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	121.479	351.611
		4.042.795	5.723.105
Σύνολο ενεργητικού		67.739.251	66.288.748
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους			
Μετοχικό κεφάλαιο	11	39.286.000	39.286.000
Λοιπά αποθεματικά	12	(450.181)	(726.228)
Κέρδη/ (ζημιές) εις νέον		5.109.110	1.737.117
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		43.944.929	40.296.889
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια μακροπρόθεσμα	14	16.248.434	18.411.611
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	16	1.085.427	220.088
Προβλέψεις Αποζημίωσης Προσωπικού	17	56.157	51.296
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	920.195	815.754
Παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα	15	1.171.809	1.336.516
		19.482.021	20.835.265
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	2.149.124	3.204.317
Δάνεια βραχυπρόθεσμα	14	2.163.176	1.947.254
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις (φόρος εισοδήματος)		-	5.022
		4.312.300	5.156.594
Σύνολο υποχρεώσεων		23.794.321	25.991.859
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		67.739.251	66.288.748

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

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

	Σημ.	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	18	6.306.760	5.965.225
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	20	(1.996.149)	(1.906.081)
Μικτό αποτέλεσμα από επενδυτική δραστηριότητα		4.310.610	4.059.144
Λειτουργικά έξοδα	20	(1.150.035)	(977.362)
Λοιπά έσοδα / (έξοδα) εκμετάλλευσης (καθαρά)	23	2.640.579	(46.908)
Λειτουργικά κέρδη		5.801.154	3.034.875
Χρηματοοικονομικά έσοδα	19	86.738	120.525
Χρηματοοικονομικά έξοδα	19	(1.150.516)	(1.241.858)
Κέρδη προ φόρων		4.737.377	1.913.542
Φόρος εισοδήματος	22	(1.186.520)	(609.017)
Καθαρά κέρδη χρήσης		3.550.856	1.304.524

Κέρδη / (ζημιές) ανά μετοχή που αναλογούν στους
μετόχους (σε €)

Βασικά & προσαρμοσμένα	0,0904	0,0332
------------------------	--------	--------

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	01/01-31/12/2018	01/01-31/12/2017
Καθαρά κέρδη χρήσης	3.550.856	1.304.524
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		
Ανιστάθμιση ταμειακών ροών	98.285	309.468
Λοιπά	(1.321)	-
Στοιχεία που δεν ανακατατάσσονται μεταγενέστερα στα αποτελέσματα		
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημιές)	220	(8.377)
Λοιπά συνολικά έσοδα /(έξοδα) χρήσης (καθαρά, μετά από φόρους)	97.183	301.091
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα/(έξοδα) μετά από φόρους	3.648.040	1.605.615
Κατανέμονται σε :		
-Μετόχους της μητρικής	3.648.040	1.605.615
-Μη ελέγχουσες συμμετοχές	-	-

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΜΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθέματα	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017	42.286.000	(1.092.545)	497.819	41.691.274
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	1.304.524	1.304.524
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης				
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	309.468	-	309.468
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	-	(8.377)	-	(8.377)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)		301.091	-	301.091
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης	-	301.091	1.304.524	1.605.615
Έκδοση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	(3.000.000)	-	-	(3.000.000)
Μεταφορά σε Αποθεματικά	-	65.226	(65.226)	-
31 Δεκεμβρίου 2017	39.286.000	(726.228)	1.737.117	40.296.889
1 Ιανουαρίου 2018	39.286.000	(726.228)	1.737.117	40.296.889
Καθαρό κέρδος χρήσης	-	-	3.550.856	3.550.856
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης				
Μεταβολή αξίας αντιστάθμισης ταμειακών ροών	-	98.285	-	98.285
Λοιπά	-	-	(1.321)	(1.321)
Αναλογιστικά κέρδη / (ζημίες)	-	220	-	220
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης (καθαρά μετά από φόρους)		98.505	(1.321)	97.184
Συγκεντρωτικά Συνολικά έσοδα χρήσης	-	98.505	3.549.535	3.648.040
Έκδοση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Μεταφορά σε Αποθεματικά	-	177.543	(177.543)	-
31 Δεκεμβρίου 2018	39.286.000	(450.181)	5.109.110	43.944.929

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΑΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Σημ.	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		4.737.377	1.913.542
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για:</i>			
Αποσβέσεις	5,6,7	1.218.410	1.183.670
Απομειώσεις		(2.807.000)	-
Προβλέψεις	17	6.087	4.619
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη & ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		(86.738)	(120.525)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.150.516	1.241.858
<i>Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</i>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	8	385.285	(659.830)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	13	(937.778)	(200.707)
<i>Μείον :</i>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(1.153.688)	(1.317.425)
Καταβεβλημένοι φόροι		(383.319)	(751.706)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		2.129.152	1.293.495
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	5,6,7	(1.207.510)	(1.395.815)
Δεσμευμένες καταθέσεις	10	778.846	4.186.092
Τόκοι εισπραχθέντες		38.072	120.525
Εισπράξεις από αποπληρωμές δανείων συνδεδεμένων μερών		-	580.000
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		(390.592)	3.490.802
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εκδοση /(μείωση) κοινών μετοχών	11	-	(3.000.000)
Αποπληρωμή δανεισμού	14	(1.968.692)	(1.714.668)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		(1.968.692)	(4.714.668)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)		(230.132)	69.630
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	9	351.611	281.981
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	9	121.479	351.611

Οι σημειώσεις στις σελίδες 20 έως 51 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.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 9 Απριλίου 2019.

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^{ης} Δεκεμβρίου 2018 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.

Μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα

Η ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος οικονομικής προσαρμογής εντός του 2018 αποτέλεσε σημαντική εξέλιξη για την ελληνική οικονομία, η οποία ενισχύθηκε σε σχέση με το 2017, καταγράφοντας θετική μεταβολή του ΑΕΠ, βελτίωση των δεικτών καταναλωτικής εμπιστοσύνης και αποκλιμάκωση του ποσοστού ανεργίας.

Η μείωση της αβεβαιότητας, η ανάκαμψη της οικονομίας και η βελτιούμενη δημοσιονομική αξιοπιστία που επέφερε η επιτυχής ολοκλήρωση του τρίτου προγράμματος δημοσιονομικής προσαρμογής τον Αύγουστο του 2018 οδήγησε στην ενεργοποίηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος αναφορικά με την Ελληνική αγορά εμπορικών ακινήτων και ιδιαίτερα εκείνων με αξιόλογα επενδυτικά χαρακτηριστικά, γεγονός που αναμένεται να συνεχιστεί και το 2019. Τα κυβερνητικά μέτρα που έχουν προβλεφθεί για το 2019, όπως η σταδιακή μείωση του συντελεστή φορολογίας των επιχειρηματικών κερδών, οι μειώσεις των ασφαλιστικών εισφορών αγροτών και ελευθέρων επαγγελματιών κ.λπ. είναι μέτρα προς τη σωστή κατεύθυνση.

Όμως, επιπλέον των ανωτέρω απαιτείται σταθερό επιχειρηματικό περιβάλλον για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων. Μεγάλη πρόκληση για την οικονομία αποτελεί η αποκατάσταση της υγείας του τραπεζικού συστήματος, που συνεχίζει να παρουσιάζει υψηλά ποσοστά μη εξυπηρετούμενων δανείων. Μια δραστική μείωση στα επίπεδα των μη εξυπηρετούμενων δανείων, καθώς και η συνολική εξάλειψη των capital controls, θα αποτελούσαν σημαντικό καταλύτη για την ανάκαμψη του τραπεζικού συστήματος και της οικονομίας συνολικά.

Το 2019 είναι ένα κρίσιμο έτος για την περαιτέρω βελτίωση του οικονομικού κλίματος στην Ελλάδα. Όμως, η αύξηση της μεταβλητότητας διεθνώς, η τάση προς αύξηση του εμπορικού προστατευτισμού, αλλά και οι συνεχιζόμενες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας αποτελούν σημαντικούς κινδύνους και αβεβαιότητες που ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την οικονομία. Ως εκ τούτου, εκτιμάται ότι και το 2019 θα είναι μια χρονιά προκλήσεων για την ελληνική οικονομία και κατά συνέπεια για τις δραστηριότητες της Εταιρίας.

Οι δραστηριότητες της Εταιρίας στην Ελλάδα είναι σημαντικές και οι τρέχουσες μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να την επηρεάσουν 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 επενδύσεων σε ακίνητα.

Παρά την ύπαρξη των προαναφερόμενων κινδύνων οι δραστηριότητες της Εταιρίας συνεχίζονται κανονικά. Η Διοίκηση αξιολογεί διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων, αλλά και για την αξιοποίηση των θετικών εξελίξεων. 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.

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει μια προσέγγιση αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς με βάση πληροφορίες που αφορούν το μέλλον, η οποία έχει σκοπό την προγενέστερη αναγνώριση πιστωτικών ζημιών σε σχέση με την προσέγγιση της πραγματοποιηθείσας ζημιάς απομείωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Το ΔΠΧΑ 9 συμπεριλαμβάνει την επιλογή μιας λογιστικής πολιτικής για τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, την οποία η Εταιρία ακολούθησε.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρία υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση, και αλλάζει τις απαιτήσεις αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρίας.

Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 9, η Εταιρία επέλεξε να μην αναμορφώσει τα συγκριτικά στοιχεία της προηγούμενης περιόδου, και οι λογιστικές πολιτικές όπως αυτές παρουσιάζονται στη Σημείωση 2.9 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας, για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ισχύουν για τις συγκριτικές περιόδους.

Η εφαρμογή του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που έχουν εφαρμοστεί από 01.01.2018 για την εκτίμηση της επίπτωσης της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας, που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από την 1η Ιανουαρίου 2018, ενώ δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Περισσότερες πληροφορίες για τη λογιστική πολιτική που ακολούθησε η Εταιρία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 αναφορικά με την απομείωση, περιλαμβάνονται στη σημείωση 2.9 Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.

Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στην Εταιρία περιγράφεται στη σημείωση 2.20.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

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 αναγνωρίζει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η επίδραση από την εφαρμογή του προτύπου στην Εταιρία περιγράφεται στη σημείωση 2.20.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) “Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων”

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί.

Ε.Δ.Α.Π.Χ.Α 22 “Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές”

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πώς προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2014 (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΛΠ 28 “Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες”

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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) “Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν στις εταιρείες την δυνατότητα, εφόσον πληρούν μία συγκεκριμένη συνθήκη, να επιμετρούν χρηματοοικονομικά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής και καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης (negative compensation) στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

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 υιοθέτηση του προτύπου δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας.

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.

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.

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.

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

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιαδούς και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ.

Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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.

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.

IAS 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.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας.

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^η 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

κατηγοροποιούνται 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 ουσιωδώς 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 Ακινητοποιήσεις

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 οικόπεδα 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 ανγνωρίζεται 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.

Οι εμπορικές απαιτήσεις περιλαμβάνουν συναλλαγματικές και γραμμάτια εισπρακτέα από πελάτες.

Η Εταιρία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρύται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Η ζημιά απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται επίσης όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. 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 την Εταιρία 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 ονομαστικές 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 εταίριας 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 τμήμα της μεταβολής στην εύλογη αξία του παραγώγου που θεωρείται αποτελεσματικό και πληρεί τα κριτήρια αντιστάθμισης ταμειακών ροών, αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων. Τα κέρδη ή ζημιές που σχετίζονται με το μη αποτελεσματικό τμήμα της μεταβολής αναγνωρίζονται άμεσα στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, στη γραμμή «Χρηματοοικονομικά έξοδα (έσοδα) – καθαρά».

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 ζημιά. 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 προσαυξήσεις 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. Η 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 όποτε 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 ζημιές 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

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

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 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και όταν το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

2.19 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. 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.

2.20 Μεταβολές στις λογιστικές αρχές

Η Εταιρία εφάρμοσε, για πρώτη φορά, το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» και το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» με τη μέθοδο της σωρευτικής επίδρασης (δηλαδή την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση), με την επίδραση της εφαρμογής αυτών των Προτύπων να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής (δηλαδή την 1^η Ιανουαρίου 2018). Αντίστοιχα, οι πληροφορίες που αφορούν στη χρήση 2017 δεν έχουν επαναδιατυπωθεί, δηλαδή αποτυπώνονται σύμφωνα με τα προηγούμενα πρότυπα, το ΔΛΠ 18, το ΔΛΠ 11, το ΔΛΠ 39 και τις σχετικές διερμηνείες. Η φύση και η επίδραση αυτών των αλλαγών παρουσιάζονται παρακάτω.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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 εφαρμοζόταν βάσει του ΔΛΠ 39. Το ΔΠΧΑ 9 εισάγει μια προσέγγιση αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς με βάση πληροφορίες που αφορούν το μέλλον, η οποία έχει σκοπό την προγενέστερη αναγνώριση πιστωτικών ζημιών σε σχέση με την προσέγγιση της πραγματοποιηθείσας ζημιάς απομείωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρίας, που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία από την 1η Ιανουαρίου 2018, ενώ δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Η Εταιρία χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες κατάταξης και επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία:

α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβέσιμο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Δάνεια χορηγηθέντα

Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων

Η Εταιρία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στα υπόλοιπα των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Η υιοθέτηση του ανωτέρω προτύπου δεν είχε σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου. Όλες οι παραδοχές, λογιστικές πολιτικές και τεχνικές υπολογισμού που εφαρμόστηκαν για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, θα συνεχίσουν να αποτελούν αντικείμενο επανεξέτασης και βελτιώσεων.

ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Το ΔΠΧΑ 15 εφαρμόζεται σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες, εκτός από αυτές που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων όπως: - χρηματοοικονομικά μέσα και λοιπά συμβατικά δικαιώματα ή υποχρεώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα», ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις», ΔΠΧΑ 11 «Από Κοινού Συμφωνίες», ΔΛΠ 27 «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Εταιρείες και Κοινοπραξίες»,

- μισθώσεις, εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις» (ή ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»), και

- ασφαλιστήρια Συμβόλαια, εντός του πλαισίου του ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, αντικατέστησε το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα, το Δ.Λ.Π. 11 Συμβάσεις Κατασκευής και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίσει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε σταδίων για να επιμετρήσει τα έσοδα που προκύπτουν από συμβάσεις με πελάτες. Τα στάδια αυτά είναι τα ακόλουθα:

α) Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη. β) Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης της σύμβασης. γ) Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής. δ) Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης. ε) Αναγνώριση εσόδων όταν η οικονομική οντότητα εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης της σύμβασης.

Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα ούτως ώστε να απεικονίζεται η μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Επίσης, περιλαμβάνει τις αρχές προσδιορισμού και επιμέτρησης των εσόδων. Επιπλέον, σύμφωνα με το νέο πρότυπο, τα έσοδα αναγνωρίζονται όταν ο πελάτης απόκτα τον έλεγχο των αγαθών ή υπηρεσιών που μεταβιβάζονται, προσδιορίζοντας τον χρόνο της μεταβίβασης του ελέγχου σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή σε μελλοντικό χρονικό ορίζοντα.

Η υιοθέτηση του προτύπου δεν είχε επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας, καθώς η αναγνώριση των βασικών πηγών εσόδου, (οι οποίες αφορούν στα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις και πωλήσεις ακινήτων), δεν επηρεάζεται από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ15.

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 διαθεσίμων.

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 ελόγης 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.

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 πιστοληπτική 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 31/12/2018 σε σχέση με την 31/12/2017, είναι θετικός και παρουσιάζεται αναλυτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Όλα τα ποσά είναι σε ευρώ.

	31-Δεκ.-18	31-Δεκ.-17
Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	2.163.176	1.947.254
Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	16.248.434	18.411.611
Σύνολο δανείων	18.411.611	20.358.865
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.159.654	7.168.633
Καθαρός Δανεισμός	12.251.957	13.190.232
Σύνολο Καθαρής Θέσης	43.944.929	40.296.889
Σύνολο Κεφαλαίων	56.196.886	53.487.121
Δείκτης Κεφαλαιακής Μόχλευσης	0,218	0,247

Ο δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης στις 31.12.2018 υπολογίζεται σε 21,8%. (31.12.2017 : 24,7%). 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 βέβαιες 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 περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας 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.

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Κόστος		
1- Ιαν.	64.276.226	62.889.283
Προσθήκες	1.199.685	1.386.944
Απομείωση (αναστροφή)	2.807.000	-
31-Δεκ.	68.282.912	64.276.226
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
1- Ιαν.	(7.421.374)	(6.247.956)
Αποσβέσεις χρήσης	(1.207.293)	(1.173.417)
31-Δεκ.	(8.628.667)	(7.421.374)
Αναπόσβεστη αξία 31-Δεκ.	59.654.245	56.854.852

- 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 περίοδο πραγματοποιήθηκε ανάπτυξη/ επέκταση νέων κτιρίων στο ακίνητο της Εταιρίας, ειδικότερα επί του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤΕ72), ποσού 1,2 εκ. ευρώ περίπου, επίσης πραγματοποιήθηκε αναστροφή απομείωσης ποσού 2,8 εκ. ευρώ, που είχε αναγνωριστεί σε προηγούμενες χρήσεις για το ακίνητο στο Smart Park, λόγω αύξησης της αξίας του ακινήτου ως αποτέλεσμα της πλήρους εκμετάλλευσής του.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΜΠΧΑ
 για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

6. Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Μεταφορικά μέσα	Μηχανολογικός εξοπλισμός	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος				
1-Ιαν-2017	2.000	65.617	38.682	106.300
Προσθήκες	8.871	-	-	8.871
31-Δεκ-2017	10.871	65.617	38.682	115.170
1-Ιαν-2018	10.871	65.617	38.682	115.170
Προσθήκες	-	-	5.361	5.361
31-Δεκ-2018	10.871	65.617	44.043	120.531
Συσσωρευμένες αποσβέσεις				
1-Ιαν-2017	(740)	(31.141)	(35.620)	(67.500)
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.016)	(6.562)	(2.457)	(10.035)
31-Δεκ-2017	(1.756)	(37.703)	(38.076)	(77.535)
1-Ιαν-2018	(1.756)	(37.703)	(38.076)	(77.535)
Αποσβέσεις χρήσεως	(1.571)	(6.562)	(2.711)	(10.843)
31-Δεκ-2018	(3.327)	(44.264)	(40.787)	(88.378)
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017	9.115	27.915	606	37.636
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	7.544	21.353	3.256	32.153

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΜΙΧΑ
 για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

7. Ασώματες ακινητοποιήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λογισμικό
Κόστος	
1-Ιαν-2017	4.357
Προσθήκες	-
31-Δεκ-2017	<u>4.357</u>
1-Ιαν-2018	4.357
Προσθήκες	2.464
31-Δεκ-2018	<u>6.820</u>
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	
1-Ιαν-2017	(4.139)
Αποσβέσεις χρήσεως	(218)
31-Δεκ-2017	<u>(4.357)</u>
1-Ιαν-2018	(4.357)
Αποσβέσεις χρήσεως	(274)
31-Δεκ-2018	<u>(4.631)</u>
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017	<u>(0)</u>
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	<u>2.190</u>

8. Απαιτήσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Πελάτες	652.738	725.410
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	<u>652.738</u>	<u>725.410</u>
Συμβατικά περιουσιακά στοιχεία (περιλαμβ. Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα συμβάσεων με πελάτες)	108.880	40.136
Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη	800.000	800.000
Λοιπές Απαιτήσεις	329.390	662.080
Σύνολο	<u>1.891.008</u>	<u>2.227.627</u>
Σύνολο μη Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	961.862	3.600
Σύνολο Κυκλοφορούντος Ενεργητικού	929.147	2.224.027
Σύνολο	<u>1.891.008</u>	<u>2.227.627</u>

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες καθώς αυτές προέχονται 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 καθώς εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν στο σύνολο τους.

Την 22 Απριλίου 2015 η Εταιρία προχώρησε σε σύναψη έκδοσης ομολογιακού δανείου, τη μητρική REDS ΑΕ., ανωτάτου ύψους 2 εκ. ευρώ. Την 31/12/2018 το ποσό του δανεισμού ανήλθε σε € 800.000

Ο λογαριασμός «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής :

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Λοιπές απαιτήσεις		
Ελληνικό Δημόσιο: παρακρατούμενοι & προκαταβλητέοι φόροι	11.277	6.551
Λογ/σμός διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	75	799
Επιταγές (μεταχρονολογημένες) εισπρακτέες	5.000	448.994
Έξοδα επόμενων χρήσεων	98.412	76.538
Προκαταβολές προμηθευτών / πιστωτών	36.362	16.003
Δοσμένες εγγυήσεις	3.600	3.600
Λοιποί χρεώστες	174.664	109.595
Σύνολο	329.390	662.080

Η ανάλυση ενηλικίωσης των υπολοίπων πελατών την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 έχει ως εξής:

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
0 - 3 μήνες πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	549.697	631.422
3 - 6 μήνες πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	14.909	39.932
6 μήνες - 1 έτος πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	18.185	17.905
1 - 2 έτη πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	33.003	16.800
2 - 3 έτη πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	-	15.904
Πάνω από 3 έτη πριν από την ημερομηνία των Οικον. Καταστάσεων	36.945	3.447
	652.738	725.410
Μείον: Προβλέψης απομείωσης	-	-
Καθαρές απαιτήσεις πελατών	652.738	725.410

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>
Διαθέσιμα στο ταμείο	2.740	2.850
Καταθέσεις όψεως	118.738	348.761
Σύνολο	<u>121.479</u>	<u>351.611</u>

10. Δεσμευμένες καταθέσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις της Εταιρίας ανέρχονται στις 31.12.2018 σε ευρώ 6.038.185 και στις 31.12.2017 σε ευρώ 6.817.022.

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.

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχών	Κοινές μετοχές	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017	42.286.000	1,00	42.286.000	42.286.000
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	(3.000.000)	1,00	(3.000.000)	(3.000.000)
31 Δεκεμβρίου 2017	39.286.000	1,00	39.286.000	39.286.000
1 Ιανουαρίου 2018	39.286.000	1,00	39.286.000	39.286.000
Έκδοση /(μείωση) μετοχών	-	1,00	-	-
31 Δεκεμβρίου 2018	39.286.000	1,00	39.286.000	39.286.000

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
 για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

12. Αποθεματικά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Τακτικό αποθεματικό	Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών	Αποθεματικό αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017	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
31 Δεκεμβρίου 2017	133.063	(846.877)	(12.414)	(726.228)
1 Ιανουαρίου 2018	133.063	(846.877)	(12.414)	(726.228)
Μεταφορά από αποτελέσματα	177.543	-	-	177.543
Αναλογιστικά κέρδη /(ζημίες)	-	-	220	220
Αντιστάθμιση ταμειακών ροών	-	98.285	-	98.285
31 Δεκεμβρίου 2018	310.606	(748.592)	(12.195)	(450.181)

(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) 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.

(γ) Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών

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

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
 για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Προμηθευτές	587.739	410.791
Ασφαλιστικοί οργανισμοί και λοιποί φόροι/ τέλη	263.302	178.177
Δεδουλευμένοι τόκοι	235.859	260.468
Δεδουλευμένα έξοδα	84.560	87.314
Ληφθείσες εγγυήσεις ακινήτων	991.085	1.648.831
Λοιπές υποχρεώσεις	144.181	209.515
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη	762.592	1.224.977
Σύνολο	3.069.318	4.020.072
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	920.195	815.754
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.149.124	3.204.317
Σύνολο	3.069.318	4.020.072

Για τη χρήση 2018, ο λογαριασμός «Λοιπές υποχρεώσεις» συνολικού ποσού € 144,2 χιλ. περιλαμβάνει ποσό € 29,5 χιλ. από «Προκαταβολές πελατών», ποσό € 2,4 χιλ. από το λογαριασμό «Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες», ποσό € 72,3 χιλ. από το λογαριασμό «Υπεργολάβοι», ποσό € 14,3 χιλ. από το λογαριασμό «λοιποί πιστωτές», και ποσό € 25,7 χιλ. από το λογαριασμό «Δικαιούχοι αμοιβών από παροχή υπηρεσίας».

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

14. Δανεισμός

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο	18.411.611	20.358.865
Αποπληρωμή δανεισμού	(1.968.692)	(1.714.668)
Απόσβεση εξόδων έκδοσης δανείων	21.438	21.438
Μεταφορά σε βραχυπρόθεσμα δάνεια	(215.922)	(254.024)
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	16.248.435	18.411.611
Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Ομολογιακό Δάνειο	1.947.254	1.693.230
Μεταφορά από μακροπρόθεσμα δάνεια	215.922	254.024
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	2.163.176	1.947.254
Σύνολο δανείων	18.411.611	20.358.865

Έχουν συμφωνηθεί οι βασικοί όροι έκδοσης νέου κοινού ομολογιακού δανείου έως του ποσού ευρώ 44,6 εκ. για την επέκταση κατά 15χιλ. τμ περίπου της δομήσιμης επιφάνειας στο Εμπορικό Πάρκο “Smart Park”, στο οποίο περιλαμβάνεται και η αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου δανεισμού ποσού 18,5εκ. περίπου. Η υπογραφή του νέου κοινού ομολογιακού δανείου εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί εντός του 2019.

Στον πίνακα που ακολουθεί περιγράφεται η ληκτικότητα του μακροπρόθεσμου δανεισμού :

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Μεταξύ 1 και 2 ετών	2.366.338	2.163.176
Μεταξύ 2 και 5 ετών	8.712.249	7.912.011
Πάνω από 5 έτη	5.169.848	8.336.424
Σύνολο	16.248.435	18.411.611

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.

Το ανωτέρω παράγωγο στην κλειόμενη και στην προηγούμενη χρήση παρουσιάζεται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, για τη χρήση 2018 ποσό € 1.171.809, έναντι ποσού € 1.336.516 της χρήσης 2017.

Η ονομαστική αξία ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται την 31.12.2018 σε ποσό € 18.543.818 με σταθερό επιτόκιο 1,73%

Κέρδη ή ζημιές από συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων που αναγνωρίζονται στο Αποθεματικό αντιστάθμισης ταμειακών ροών στα Ίδια Κεφάλαια της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, 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.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
 για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Η συνολική μεταβολή στον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος είναι η παρακάτω:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	220.088	(125.216)
Χρέωση / (πίστωση) κατάστασης αποτελεσμάτων	808.223	222.324
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	57.115	122.981
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	1.085.426	220.088

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
1 Ιανουαρίου 2017	6.817	161.742	516.337	1.649	686.545
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	(2.082)	(80.871)	(2.345)	-	(85.298)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(126.402)	3.422	(122.981)
31 Δεκεμβρίου 2017	4.735	80.871	387.590	5.071	478.266
1 Ιανουαρίου 2018	4.735	80.871	387.590	5.071	478.266
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	5.240	(80.304)	(3.374)	-	(78.438)
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	-	-	(56.109)	(1.006)	(57.115)
31 Δεκεμβρίου 2018	9.975	567	328.106	4.065	342.713

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις :

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	Λοιπά	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017	561.328	561.328
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	137.026	137.026
31 Δεκεμβρίου 2017	698.354	698.354
1 Ιανουαρίου 2018	698.354	698.354
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	729.785	729.785
31 Δεκεμβρίου 2018	1.428.139	1.428.139

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-18	31-Δεκ-17
Παρούσα αξία μη χρηματοδοτούμενων υποχρεώσεων	<u>56.157</u>	<u>51.296</u>
Υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	<u>56.157</u>	<u>51.296</u>

Τα ποσά που αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως έχουν ως ακολούθως :

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Συνταξιοδοτικές παροχές	<u>6.087</u>	<u>4.619</u>
Σύνολο	<u>6.087</u>	<u>4.619</u>

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

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	<u>5.266</u>	<u>4.060</u>
Χρηματοοικονομικό κόστος	<u>821</u>	<u>558</u>
Σύνολο περιλαμβανόμενο στις παροχές σε εργαζομένους	<u>6.087</u>	<u>4.619</u>

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

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Υπόλοιπο έναρξης	<u>51.296</u>	<u>34.879</u>
Αναλογιστικά (κέρδη)/ζημιές (remeasurements) που χρεώνονται στη Κατάσταση Λοιπών Συνολικών Εσόδων	<u>(1.225)</u>	<u>11.799</u>
Σύνολο χρέωσης στα αποτελέσματα	<u>6.086</u>	<u>4.619</u>
Υπόλοιπο τέλους	<u>56.157</u>	<u>51.296</u>

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

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

	Μεταβολή στην παραδοχή		
	κατά	Αύξηση στην παραδοχή	Μείωση στην παραδοχή
Προεξοφλητικό επιτόκιο	0,50%	6,93%	-6,93%
Ρυθμός μεταβολής μισθολογίου	0,50%	6,89%	-6,89%

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

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,70%	1,60%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1,75%	0,50%
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	1,75%	1,75%

Η μέση σταθμική διάρκεια των συνταξιοδοτικών παροχών είναι 16,14 έτη.

Ανάλυση αναμενόμενης ληκτότητας των μη προεξοφλημένων συνταξιοδοτικών παροχών

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Κάτω από ένα έτος	-	-
Πάνω από 5 έτη	79.453	72.087
Σύνολο	79.453	72.087

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

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις δημογραφικές παραδοχές	-	5.488
(Κέρδη) / ζημιές από τη μεταβολή στις οικονομικές παραδοχές	-	(5.061)
Εμπειρία (κέρδη) / ζημιές	(1.225)	11.372
Λοιπά	-	-
Σύνολο	(1.225)	11.799

18. Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν για την χρήση 2018 σε ποσό 6,3 εκ.€, περίπου έναντι ποσού 6,0 εκ. € της χρήσης του 2017.

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%.

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΛ
 για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

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:

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Έως 1 έτος	4.834.483	4.911.169
Από 2 έως 5 έτη	11.948.532	14.235.498
Πάνω από 5 έτη	9.381.926	11.196.665
Σύνολο	26.164.942	30.343.332

19. Χρηματοοικονομικά (έσοδα) /έξοδα - καθαρά

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Έξοδα τόκων		
-Τραπεζικά δάνεια & λοιπές υποχρεώσεις	1.127.293	1.234.094
(Έσοδα) τόκων / χρεογράφων	(86.738)	(120.525)
Καθαρά έξοδα / (έσοδα) τόκων	1.040.555	1.113.569
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα		
- Διάφορα έξοδα τραπεζών	23.223	7.764
	23.223	7.764
Σύνολο	1.063.778	1.121.333

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΜΠΧΑ
 για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

20. Έξοδα ανά κατηγορία

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Σημ.	31-Δεκ-18			31-Δεκ-17		
	Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο	Δαπάνες εκμετάλλεσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Παροχές σε εργαζομένους	21	-	295.943	-	245.649	245.649
Αποσβέσεις άυλων παγίων	7	274	-	218	-	218
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	6	10.843	-	10.035	-	10.035
Αποσβέσεις επενδυτικών ακινήτων	5	1.207.293	-	1.173.417	-	1.173.417
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων		-	129.405	-	116.705	116.705
Παροχές τρίτων (φωτισμός, ύδρευση, τηλεπικοινωνίες)		684	7.911	680	10.532	11.211
Λοιπές παροχές τρίτων		31.168	17.788	27.936	4.175	32.111
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων		43.490	438.811	31.590	334.751	366.341
Φόροι-Τέλη		303.688	19.306	298.500	36.431	334.931
Έξοδα μεταφορών και ταξιδιών		1.093	34.961	883	43.379	44.262
Έξοδα προβολής, διαφήμισης, εκθέσεων και επιδείξεων		396.226	128.679	352.103	12.529	364.632
Συνδρομές, εισφορές, δωρεές, επιχορηγήσεις		-	4.637	-	2.104	2.104
Έντυπα και γραφική ύλη		-	7.510	-	5.152	5.152
Έξοδα Δημοσιεύσεων οικονομικών καταστάσεων κ.λπ		-	-	-	20	20
Διάφορα έξοδα		1.390	65.085	10.719	165.936	176.654
		-	-			
Σύνολο		1.996.149	1.150.035	3.146.184	1.906.081	2.883.443

21. Παροχές σε εργαζόμενους

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Μισθοί και ημερομίσθια	228.703	190.723
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	60.483	50.308
Κόστος προγραμμάτων καθορισμένων παροχών	6.086	4.619
Λοιπές παροχές σε εργαζομένους	670	-
Σύνολο	295.943	245.649

22. Φόρος εισοδήματος

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Φόρος χρήσης	(378.297)	(386.693)
Αναβαλλόμενος φόρος	(808.223)	(222.324)
Σύνολο	(1.186.520)	(609.017)

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΑΠΧΑ
 για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρία επέλεξε την συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, οι χρήσεις έως και το 2012 θεωρούνται παραγεγραμμένες.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν. 4579/2018 ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες μειώνεται σταδιακά κατά μία ποσοστιαία μονάδα ανά έτος, αρχής γενομένης της μείωσης για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019. Επομένως, από το 2019 ο συντελεστής φόρου εισοδήματος στην Ελλάδα θα μειωθεί σταδιακά σε 25% μέχρι το 2022. Το ποσοστό θα μειωθεί κατά 1% ετησίως (ήτοι 28% το 2019, 27% το 2020, 26% το 2021 και 25% το 2022 και στη συνέχεια).

23. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Αναστροφή απομείωσης επενδυτικών ακινήτων	2.807.000	-
Έκτακτα ανόργανα έσοδα	16.402	83
Έκτακτα ανόργανα (έξοδα)	(3.298)	(16.916)
(Έξοδα) προηγούμενων χρήσεων	(59.925)	(19.084)
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	5.414	74.654
Λοιπά Κέρδη / (Ζημιές)	(125.014)	(85.645)
Σύνολο	2.640.579	(46.908)

Στην κατάσταση αποτελεσμάτων εμφανίζεται αναστροφή απομείωσης ποσού 2,8 εκ. ευρώ, που είχε αναγνωριστεί σε προηγούμενες χρήσεις για το ακίνητο της εταιρίας στο Smart Park, λόγω αύξησης της αξίας του, ως αποτέλεσμα της πλήρους εκμετάλλευσής του.

24. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της και δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από ενδεχόμενες υποχρεώσεις.

Για τις χρήσεις 2011 έως και 2015, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρίες που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από τους νόμιμους ελεγκτές, υποχρεούνταν σε φορολογικό έλεγχο από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που έλεγχε τις ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις και

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
 για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

λάμβαναν «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» όπως προβλεπόταν στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και στο άρθρο 65Α του Ν.4174/2013. Για τις χρήσεις 2016 και εντεύθεν, ο φορολογικός έλεγχος και η έκδοση «Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης», ισχύουν σε προαιρετική βάση. Η Εταιρία επέλεξε την συνέχιση του φορολογικού ελέγχου από τους νόμιμους ελεγκτές, που πλέον ισχύει σε προαιρετική βάση. του. Σημειώνεται ότι κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, οι χρήσεις έως και το 2012 θεωρούνται παραγεγραμμένες. Για την κλειόμενη χρήση 2018 ο φορολογικός έλεγχος είναι σε εξέλιξη από τα αρμόδια ελεγκτικά γραφεία. Κατά την ολοκλήρωσή του, η διοίκηση της Εταιρίας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Η Εταιρία 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 2017 και έλαβε πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης από την ΣΟΛ Α.Ε. χωρίς επιφύλαξη. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές και κατά συνέπεια υπάρχει το ενδεχόμενο να προκύψουν επιπρόσθετες επιβαρύνσεις όταν διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές. Η Εταιρία δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις.

25. Συναλλαγές της Εταιρίας με συνδεδεμένα μέρη

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ.

Υπόλοιπα Συνδεδεμένων Μερών	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Απαιτήσεις από την μητρική	958.262	909.595
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Υποχρεώσεις προς την μητρική	264.963	1.122.315
Υποχρεώσεις προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	497.629	102.662
	1/1/2018-	1/1/2017-
Εσοδα / Εξοδα συνδεδεμένων μερών	31/12/2018	31/12/2017
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς την μητρική	48.667	68.306
Πωλήσεις αγαθών & υπηρεσιών προς λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από την μητρική	891.255	735.000
Αγορές αγαθών & υπηρεσιών από λοιπά συνδεδεμένα μέρη	396.693	193.639
	31-Δεκ-18	31-Δεκ-17
Συναλλαγές διευθυντικών στελεχών & μελών διοίκησης		
Συναλλαγές & αμοιβές διευθυντικών στελεχών & μελών της διοίκησης	-	-
Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-
Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-

Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ
για τη χρήση από 1^η Ιανουαρίου 2018 έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

26. 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 31.12.2018 ανήλθε σε 25 άτομα και αντίστοιχα την 31.12.2017 ανήλθε σε 25 άτομα διοικητικό/ υπαλληλικό προσωπικό.
- Έχουν τηρηθεί οι βασικές λογιστικές αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2017.
- Η συνολική αμοιβή των νομίμων ελεγκτών της Εταιρίας για το οικονομικό έτος 2018 ανέρχεται σε ποσό 10.000 για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και σε ποσό € 11.000 για λοιπές υπηρεσίες..

27. Γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού

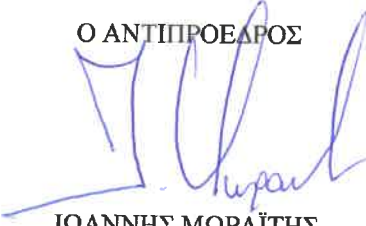
Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την 31.12.2018 έως και την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κηφισιά, 9 Απριλίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ & Δ/ΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ


ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΚΑΛΛΙΤΣΑΝΤΣΗΣ
ΑΔΤ Ξ 434814

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ


ΙΩΑΝΝΗΣ ΜΩΡΑΪΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΕ 574340

Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ


ΓΕΡΑΣΙΜΟΣ ΓΕΩΡΓΟΥΛΗΣ
Αρ. Αδ.ΟΕΕ 1981

