

ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΛΑΖΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε 30.06.2019
(1/7/2018 – 30/6/2019)
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΛΑΖΑ Α.Ε.» στις 24/09/2019.

Αθήνα, 24 Σεπτεμβρίου 2019

Η Πρόεδρος Δ.Σ.

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Μαρία Συμρνωτάκη
Α.Δ.Τ. ΑΙ 133524/2010

Ίρις Κουμπάρου
Α.Δ.Τ. Τ 151091/1999

Πίνακας περιεχομένων

ΈΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
ΈΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	6
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	12
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	13
2. ΥΙΟΘΕΤΗΣΗ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	13
2.1 Βάση Παρουσίασης	13
2.2 Υιοθέτηση Νέων και αναθεωρημένων Δ.Π.Χ.Α.	14
3. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	18
3.1. Μετατροπή ξένου νομίσματος	18
3.2. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	18
3.3. Επενδύσεις σε ακίνητα	18
3.4. Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις	19
3.5. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων	19
3.6. Μετοχικό κεφάλαιο	19
3.7. Δάνεια και υποχρεώσεις	19
3.8. Κόστος Δανεισμού	19
3.9. Φορολογία Εισοδήματος & Αναβαλλόμενος Φόρος	19
3.10. Υποχρεώσεις για παροχές στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης	20
3.11. Προβλέψεις	20
3.12. Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	20
3.13. Χρηματοοικονομικά μέσα	21
3.14. Χρηματοοικονομικά εργαλεία	22
3.15. Διανομή μερισμάτων	22
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	22
4.1 Κίνδυνος σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα	22
4.2 Κατηγορίες χρηματοοικονομικών μέσων	23
4.3 Ανάλυση ευαισθησίας κινδύνου επιτοκίου	23
4.4 Ανάλυση συναλλαγματικού κινδύνου	23
4.5 Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου	24
4.6 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας	24
4.7 Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου	24
5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	25
5.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	25
5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα	25
5.3. Αναβαλλόμενος φόρος	26
5.4. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	26
5.5. Αποθέματα	27
5.6. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	27
5.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	27
5.8. Ίδια κεφάλαια -Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικά	28
5.9. Δανειακές υποχρεώσεις	28
5.10. Προβλέψεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου του από την υπηρεσία	29
5.11. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	29
5.12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	29
5.13. Δάνεια πληρωτέα στην επόμενη χρήση	30
5.14. Υποχρεώσεις από φόρους – τέλη	30
5.15. Ανάλυση Κόστους και Δαπανών	30
5.16. Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους	31
5.17. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα	31
5.18. Συναλλαγματικές διαφορές	31
5.19. Φόρος εισοδήματος	31
5.20. Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις	32
5.21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	32
5.22. Αμοιβές ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή	32
6. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	33

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Κύριε Πρόεδρε της Συνέλευσης
Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι

Σύμφωνα με το Άρθρο 43α, παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920 όπως αντικαταστάθηκε από τον 4548/2018 και του Ν.4336/2015, όπως αυτό τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, υποβάλλουμε συνημμένα στην Τακτική Γενική Συνέλευση τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας για την χρήση που έληξε στις 30 Ιουνίου 2019 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές και παρακαλούμε να τις εγκρίνετε.

Την ευθύνη για την σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων έχει το Δ.Σ. της εταιρείας η σύνθεση του οποίου είναι η ακόλουθη:

1. Μαρία Συμυρνιωτάκη του Αλεξάνδρου
2. Τρις Κουμπάρου του Μιχαήλ
3. Σπυρίδων Μπεκιάρης του Χρήστου

Επισημαίνεται ότι οι Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας συντάχθηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΚΑΙ ΤΩΝ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΗΣ

Περιγραφή Επιχειρηματικού μοντέλου

Ο σκοπός της εταιρείας άλλαξε το 2007 και περιλαμβάνει κυρίως την εκμετάλλευση ακινήτων, λειτουργία Πολιτιστικού Κέντρου, την οργάνωση πολιτιστικών και καλλιτεχνικών εκδηλώσεων, επιστημονικών ημερίδων και κάθε είδους παραστάσεων και εκθέσεων, την παροχή συμβουλευτικών και υποστηρικτικών υπηρεσιών στον τομέα εκμετάλλευσης διαχείρισης και αξιοποίησης αστικών ακινήτων καθώς επίσης και εκμετάλλευση χώρου στάθμευσης. Για την επίτευξη του σκοπού αυτού η εταιρεία προβαίνει σε διαχείριση συντήρηση και κατασκευή ή επισκευή ακινήτων, σύμφωνα με τις προδιαγραφές που προτείνουν οι χρήστες.

Η εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της 2 ακίνητα επί των οδών Γρανικού και Φραγκοκκλησιάς 3α υπό διαμόρφωση γραφεία καταστήματα και Φραγκοκκλησιάς 3 πενταόροφη πολυκατοικία. Επί των ακινήτων έχουν εγγραφεί προσημειώσεις ύψους YEN 4.144.660.000 και € 11.940.000 προς εξασφάλιση ομολογιακών δανείων.

Το κέντρο ολοκληρώθηκε σε μεγάλο βαθμό λίγο πριν το τέλος της χρήσης που έληξε 30/06/2011 και οι χώροι που διαμορφώθηκαν για λογαριασμό των πελατών/χρηστών, κατά τη διάρκεια της περιόδου ανακατασκευής, παραδόθηκαν με όλο το κινητό εξοπλισμό στους χρήστες.

Τα έσοδα της προέρχονται κατά κύριο λόγο από την εκμίσθωση των χώρων του κτιρίου και του πολιτιστικού κέντρου, καθώς επίσης και την εκμετάλλευση του χώρου στάθμευσης καθ' όλη τη διάρκεια της χρήσης.

Αρχές Διοίκησης

Η διοίκηση της Εταιρείας ασκείται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ανάλυση των Επιδόσεων των Δραστηριοτήτων της Εταιρείας και της οικονομικής της θέσης.

Η εταιρεία έκλεισε στις 30 Ιουνίου 2019 τη εικοστή πρώτη διαχειριστική της χρήση.

Η εταιρεία ήδη εκμεταλλεύεται το μεγαλύτερο μέρος του κτιρίου βάσει συμφωνιών μίσθωσης που έχει ήδη συνάψει και στα πλαίσια πολιτιστικών εκδηλώσεων σύμφωνα με τον εταιρικό της σκοπό.

Η οικονομική θέση της εταιρείας και η απόδοσή της κατά την περίοδο που έληξε την 30/6/2019 παρουσιάζεται στις επισυναπτόμενες καταστάσεις και λαμβάνοντας υπόψη τις συνθήκες που επικρατούν στην Ελλάδα κρίνεται ικανοποιητική.

Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας στην τρέχουσα χρήση ανήλθε στα €2,8 εκ. παρουσιάζοντας μια αύξηση σε σχέση με την προηγούμενη χρήση της τάξης των €67,9 χιλ.

Το κόστος Πωληθέντων κατά την τρέχουσα χρήση παρουσίασε πολύ μικρή αύξηση περίπου €1 χιλ. (2019: €632 χιλ. 2018: €631 χιλ.).

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση εμφάνισε Μικτό κέρδος περίπου €2,19 εκ. εμφανίζοντας αύξηση περίπου € 66,87 χιλ., ως αποτέλεσμα της αύξησης των εσόδων της κατά την τρέχουσα χρήση.

Η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη εκμετάλλευσης € 7,011 χιλ.

Η εύλογη αξία της επένδυσης της Εταιρείας σε ακίνητα παρουσίασε μεταβολή της τάξεως των €5,9 εκ. στην τρέχουσα χρήση σε σχέση με την προηγούμενη.

Τέλος, τα χρηματοοικονομικά της έξοδα στην τρέχουσα χρήση παρουσίασαν μείωση περίπου της τάξης των € 41 χιλ. σε σχέση με την προηγούμενη χρήση (2019: 552 χιλ. 2018: €593 χιλ.), γεγονός που συνέβαλλε επίσης στην βελτίωση των αποτελεσμάτων χρήσης προ φόρων, τα οποία κατά την προηγούμενη χρήση ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 1,024 χιλ. έναντι κερδών κατά την τρέχουσα χρήση περίπου € 7,011 χιλ.

Τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων της εταιρείας είναι σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Διοίκησης.

Η αξία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας είναι άμεσα συνδεδεμένη με τις μεταβολές της εμπορικής αξίας των ακινήτων στην Ελλάδα και από τη γενικότερη τάση που επικρατεί στην αγορά των ακινήτων. Η στρατηγική θέση του ακινήτου είναι τέτοια που μετριάζει σημαντικά τις αρνητικές επιπτώσεις στην αξία του από την τρέχουσα οικονομική συγκυρία.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Οι κίνδυνοι της εταιρείας και η διαχείριση τους αναφέρονται αναλυτικά στην παράγραφο 4 των Οικονομικών καταστάσεων.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρία εκτιμά ότι η περιβαλλοντική επιβάρυνση από την λειτουργία της δεν είναι σημαντική από την άποψη ότι πρόκειται για μια εταιρία παροχής υπηρεσιών που δεν περιλαμβάνει εργασίες παραγωγής ή επεξεργασίας, με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν οποιουδήποτε είδους απόβλητα από την λειτουργία της.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρία επιδεικνύει αυξημένη ευαισθησία στον τομέα του σεβασμού των εργασιακών δικαιωμάτων.

Εφαρμόζει αυστηρά πολιτική ίσης μεταχείρισης και ίσων ευκαιριών μεταξύ των εργαζομένων.

Εφαρμόζει αυστηρά την πολιτική σεβασμού των δικαιωμάτων των εργαζομένων με τήρηση των όρων των συμβάσεων εργασίας,

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ

Η διοίκηση παραθέτει τους παρακάτω αριθμοδείκτες:

Χρηματοοικονομικοί δείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης

	30.06.19	30.06.18
Κυκλοφ. Περ. Στοιχεία / Σύνολο Ενεργητικού	3,9%	3,7%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	41,7%	16,2%
Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο Ενεργητικό	30,6%	14,5%
Κυκλοφ.Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρ.	119,3%	107,1%

Οι δείκτες ρευστότητας βελτιώθηκαν παρόλο αυτά παραμένουν χαμηλοί λόγω της γενικότερης οικονομικής κατάστασης στην αγορά των ακινήτων στην Ελλάδα.

Χρηματοοικονομικοί δείκτες απόδοσης

	30.06.19	30.06.18
Καθαρά αποτελέσματα χρήσης προ φόρων/ Πωλήσεις	248,4%	37,2%
Μικτά αποτελέσματα/Πωλήσεις	77,6%	77,1%
Πωλήσεις/Καθαρή Θέση	24,9%	61,1%

ΕΠΙΠΛΕΟΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Επενδυτική στρατηγική – Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας

Η εταιρεία στοχεύει στη βελτίωση των αποτελεσμάτων της εφαρμόζοντας μια συγκροτημένη στρατηγική στη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας που κατέχει.

Η Εταιρεία μέσα σε ένα περιβάλλον οικονομικής κρίσης, θα συνεχίσει και τη νέα χρήση 2020 τον αγώνα για την επίτευξη μιας υγιούς ανάπτυξης μέσω της ενίσχυσης του κύκλου εργασιών με ταυτόχρονη συγκράτηση των εξόδων στα επίπεδα του πληθωρισμού.

Βασικοί της στόχοι λοιπόν είναι η αύξηση των εσόδων, η μείωση των λειτουργικών εξόδων και η αποφυγή εκτάκτων δαπανών μέσα από ένα προληπτικό πρόγραμμα συντήρησης.

Δραστηριότητες στον τομέα Έρευνας και Ανάπτυξης

Η Εταιρεία μέχρι σήμερα δεν έχει επενδύσει κεφάλαια στην έρευνα και ανάπτυξη.

Απόκτηση Ιδίων μετοχών

Στην παρούσα χρήση δεν υπήρξε απόκτηση ιδίων μετοχών όπως προβλέπεται από το άρθρο 16 παρ 9 του Κ.Ν. 2190/20 όπως αντικαταστάθηκε από τον 4548/2018.

Ύπαρξη Υποκαταστημάτων

Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχουν Υποκαταστήματα της εταιρείας.

Χρηματοπιστωτικά μέσα

Η Εταιρεία στην τρέχουσα χρήση δεν έκανε χρήση σύνθετων χρηματοοικονομικών μέσων και παράγωγων προϊόντων.

Γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης Οικονομικής Θέσης

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και δεν αναφέρθηκαν.

Ακριβές αντίγραφο από τα πρακτικά του Δ.Σ.

Αθήνα, 24 Σεπτεμβρίου 2019

Η Πρόεδρος του Δ.Σ.

Μαρία Σμυρνιωτάκη

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

ΜΑΡΟΥΣΙ PLAZA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**ΜΑΡΟΥΣΙ PLAZA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.**» (η «**Εταιρεία**»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 30ης Ιουνίου 2019, τις καταστάσεις συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας κατά την 30η Ιουνίου 2019, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, 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 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 την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής 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.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική της Εταιρείας ή την επιχειρηματική δραστηριότητα της για την έκφραση γνώμης επί των οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

ΜΑΡΟΥΣΙ PLAZA A.E.

Ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις χρήσης που έληξε 30.06.2019

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 30^η Ιουνίου 2019.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΜΑΡΟΥΣΙ PLAZA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ Α.Ε.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 25 Σεπτεμβρίου 2019
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτριος Στ. Γανωτάκης
ΑΜ ΣΟΕΛ 19241

Q.A.S Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές ΕΠΕ
Πανεπιστημίου 16, 10672 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε.151

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά σε ευρώ

	Σημ.	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία			
Ενσώματα Πάγια	5.1	34.586	17.413
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.2	37.000.000	31.107.000
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία		2.097	2.256
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	5.4	9.685	9.685
		<u>37.046.368</u>	<u>31.136.354</u>
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Αποθέματα	5.5	13.909	13.909
Πελάτες και Λοιπές Απαιτήσεις	5.6	532.874	526.286
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	5.7	955.207	650.941
		<u>1.501.990</u>	<u>1.191.136</u>
Σύνολο Περιουσιακών Στοιχείων		<u>38.548.358</u>	<u>32.327.490</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.8	417.240	417.240
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	5.8	7.622.860	7.622.860
Αποθεματικά	5.8	285.514	285.514
Κέρδη/(Ζημιές) σε Νέο		3.017.095	(3.815.867)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		<u>11.342.709</u>	<u>4.509.747</u>
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Ομολογιακά Δάνεια	5.9	24.249.357	25.014.776
Προβλέψεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου του από την υπηρεσία	5.10	32.550	28.000
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	5.11	714.453	719.270
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.3	949.768	943.860
		<u>25.946.128</u>	<u>26.705.906</u>
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	5.12	254.489	263.948
Δάνεια τραπεζών πληρωτέα στην επόμενη χρήση	5.9	616.919	616.919
Φόρος εισοδήματος		172.448	0
Υποχρεώσεις από φόρους Τέλη	5.14	215.665	230.970
		<u>1.259.521</u>	<u>1.111.837</u>
Σύνολο Υποχρεώσεων		<u>27.205.649</u>	<u>27.817.743</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		<u>38.548.358</u>	<u>32.327.490</u>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις, σελ. 13-33, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ποσά σε ευρώ

	Σημ.	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
Πωλήσεις		2.823.047	2.755.102
Κόστος Πωληθέντων	5.15	(632.789)	(631.717)
Μικτό κέρδος		2.190.258	2.123.385
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους		5.893.000	0
Λοιπά Λειτουργικά Έσοδα (Έξοδα)	5.15	(20.617)	(13.064)
Έξοδα Διοίκησης & Διάθεσης	5.15	(499.656)	(492.557)
Κέρδη Εκμετάλλευσης		7.562.985	1.617.764
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.17	2	2
Συναλλαγματικές Διαφορές	5.18	0	(68)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.17	(551.669)	(593.099)
Καθαρά κέρδη περιόδου προ φόρων		7.011.318	1.024.599
Φόρος εισοδήματος	5.19	(178.356)	(255.482)
Καθαρά κέρδη περιόδου μετά φόρους		6.832.962	769.117

Οι συνοδευτικές σημειώσεις, σελ. 13-33, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά σε ευρώ

	<u>Μετοχικό Κεφάλαιο</u>	<u>Υπέρ το Άρτιο</u>	<u>Αποθεματικά Κεφάλαια</u>	<u>Κέρδη σε Νέο</u>	<u>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</u>
Υπόλοιπο, 30 Ιουνίου 2017	<u>417.240</u>	<u>7.622.860</u>	<u>285.514</u>	<u>(4.584.982)</u>	<u>3.740.632</u>
Καθαρά (Κέρδη)/Ζημιές περιόδου				769.117	769.117
Υπόλοιπο, 30 Ιουνίου 2018	<u>417.240</u>	<u>7.622.860</u>	<u>285.514</u>	<u>(3.815.865)</u>	<u>4.509.747</u>
Καθαρά (Κέρδη)/Ζημιές περιόδου				6.832.960	6.832.960
Υπόλοιπο, 30 Ιουνίου 2019	<u>417.240</u>	<u>7.622.860</u>	<u>285.514</u>	<u>3.017.095</u>	<u>11.342.709</u>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις, σελ. 13-33, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Κέρδη Περιόδου	6.832.962	769.117
<i>προσαρμογές για:</i>		
Φόροι εισοδήματος	178.356	255.482
Αποσβέσεις Ενσώματων Παγίων Στοιχείων	3.476	12.374
Αποσβέσεις Άυλων Περιουσιακών Στοιχείων	1.500	1.500
Προβλέψεις	4.550	0
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα	(5.893.000)	0
Εσοδα τόκων	(2)	(2)
Εξοδα τόκων	551.669	587.683
	1.679.511	1.626.152
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση)/Μείωση απαιτήσεων	(6.588)	20.001
Αύξηση/ (Μείωση) υποχρεώσεων	180.777	84.894
Καταβληθέντες Τόκοι	(579.597)	(595.340)
Καταβληθέντες Φόροι	(182.431)	(185.790)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.091.672	949.917
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων Παγίων	(20.489)	(3.910)
Αγορές Άυλων Στοιχείων του ενεργητικού	0	(341)
Τόκοι που εισπράχθηκαν	2	2
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(20.487)	(4.249)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Πληρωμή δανειακών υποχρεώσεων	(766.919)	(757.166)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες της περιόδου	(766.919)	(757.166)
Καθαρή (Μείωση)/ Αύξηση στα Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	304.266	188.502
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα κατά την έναρξη / απόκτηση	650.941	462.438
Επίδραση από συναλλαγματικές διαφορές αποτίμησης διαθεσίμων σε ξένο νόμισμα		
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	955.207	650.940

Οι συνοδευτικές σημειώσεις, σελ. 13–33, αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων.

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Η εταιρεία «Πολύστυλος Συμμετοχών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Α.Ε.» συστάθηκε νόμιμα το έτος 2006 (ΦΕΚ 10582/28^{ης} Σεπτεμβρίου 2006.).

Την 31^η Αυγούστου 2007 η αναφερομένη παραπάνω εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της Ανώνυμης Εταιρείας «Village Roadshow Greece Επιχειρήσεις Κινηματογράφου & Ψυχαγωγίας Ανώνυμος Εταιρεία» η οποία συστάθηκε νόμιμα το έτος 1996 (ΦΕΚ 1274/27.3.1996) με την παραπάνω επωνυμία.

Με την από 4^η Σεπτεμβρίου 2007 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η μεταβολή της επωνυμίας της «Village Roadshow Greece Επιχειρήσεις Κινηματογράφου & Ψυχαγωγίας Ανώνυμος Εταιρεία» σε «ΜΑΡΟΥΣΙ PLAZA ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «ΜΑΡΟΥΣΙ PLAZA Α.Ε.» και έχει την έδρα της στο Μαρούσι Αττικής, οδός Φραγκοκλησιάς 3^Α, Τ.Κ. 151 25.

Με την από 2 Ιανουαρίου 2008 απόφαση των Διοικητικών Συμβουλίων των μετόχων αποφασίστηκε η συγχώνευση της εταιρείας με την «ΠΟΛΥΣΤΥΛΟΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ και ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Α.Ε.» με απορρόφηση της δεύτερης από την πρώτη σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 69 – 77 του Κ.Ν. 2190/20 όπως ισχύει και τις διατάξεις των άρθρων 1 – 5 του Ν. 2166/93.

Σκοποί της Εταιρείας, βάσει του Καταστατικού της, είναι η ανάπτυξη, η μίσθωση, η αγορά, η διαχείριση, η εκμετάλλευση και η πώληση ακίνητης περιουσίας.

Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Υπουργείο Εμπορείου, ο Αριθμός Μητρώου Ανώνυμης Εταιρείας είναι 35428/01/ΑΤ/β/96/068 και ο Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου είναι 002163301000.

Η διαχειριστική χρήση για την εταιρεία ξεκινάει την 1^η Ιουλίου και λήγει την 30^η Ιουνίου κάθε έτους.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ που είναι το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται.

2. ΥΙΟΘΕΤΗΣΗ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

2.1 Βάση Παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις της ΜΑΡΟΥΣΙ ΠΛΑΖΑ Α.Ε. της 30ης Ιουνίου 2019, που καλύπτουν την περίοδο 1.7.2018 – 30.06.2019, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς “ΔΠΧΑ” (International Financial Reporting Standards “IFRSs”) που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (International Accounting Standards Board “IASB”) καθώς και τις σχετικές Διερμηνείες που έχει εκδώσει η Επιτροπή Διερμηνειών Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (International Financial Reporting Interpretations Committee “IFRIC”) και τα οποία είναι σχετικά με τις δραστηριότητες της Εταιρείας και ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Επιτροπή της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Βάση Σύνταξης

Οι Οικονομικές Καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού ή τεκμαρτού κόστους.

Όλα τα αναθεωρημένα ή νεοκδοθέντα Πρότυπα και διερμηνείες που έχουν εφαρμογή στην εταιρεία και είναι σε ισχύ την 30η Ιουνίου 2019 ελήφθησαν υπόψη για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσης στην έκταση που αυτά ήταν εφαρμόσιμα.

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τις Γενικά Παραδεκτές Λογιστικές Αρχές προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία σύνταξης των Οικονομικών Καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση επαρκούς πληροφόρησης και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων σε αποτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων, ταξινόμηση χρηματοοικονομικών μέσων, απομείωση αξίας απαιτήσεων, πρόβλεψη φόρου εισοδήματος και εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις.

Αρχή συνέχισης της Δραστηριότητας της Εταιρείας

Οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 30 Ιουνίου 2019 έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

2.2 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Δ.Π.Χ.Α.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

• ΔΠΧΑ 9: «Χρηματοοικονομικά μέσα» (Κανονισμός 2017/ 2395/ 27.12.2017).

Την 24.7.2014 ολοκληρώθηκε από το ΣΔΛΠ η έκδοση του οριστικού κειμένου του προτύπου Δ.Π.Χ.Α. 9: Χρηματοοικονομικά Μέσα, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο Δ.Λ.Π. 39. Το νέο πρότυπο προβλέπει σημαντικές διαφοροποιήσεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών μέσων καθώς και με τη λογιστική αντιστάθμισης. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ακόλουθα:

Ταξινόμηση και αποτίμηση

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του Ενεργητικού πρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, να ταξινομούνται σε δύο μόνο κατηγορίες, σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στο αναπόσβεστο κόστος και σε εκείνη στην οποία η αποτίμηση γίνεται στην εύλογη αξία. Τα κριτήρια τα οποία θα πρέπει να συνυπολογιστούν προκειμένου να αποφασιστεί η αρχική κατηγοριοποίηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του Ενεργητικού είναι τα ακόλουθα:

i. Το επιχειρησιακό μοντέλο (business model) το οποίο χρησιμοποιεί η επιχείρηση για τη διαχείριση των μέσων αυτών.

ii. Τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών των μέσων.

Επιπρόσθετα, το Δ.Π.Χ.Α. 9 επιτρέπει, κατά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να ταξινομηθούν σε κατηγορία αποτίμησης στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων τα οποία καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Προκειμένου να συμβεί αυτό, η επένδυση αυτή δε θα πρέπει να διακρατείται για εμπορικούς σκοπούς. Επίσης, όσον αφορά στα ενσωματωμένα παράγωγα, στις περιπτώσεις που το κύριο συμβόλαιο εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Π.Χ.Α. 9, το ενσωματωμένο παράγωγο δεν θα πρέπει να διαχωρίζεται, ο δε λογιστικός χειρισμός του υβριδικού συμβολαίου πρέπει να βασιστεί σε όσα αναφέρθηκαν ανωτέρω για την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών μέσων.

Σε ότι αφορά στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις, η βασικότερη διαφοροποίηση σχετίζεται με εκείνες τις υποχρεώσεις που μία εταιρεία επιλέγει κατά την αρχική αναγνώριση να αποτιμήσει στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Στην περίπτωση αυτή, η μεταβολή της εύλογης αξίας θα πρέπει να καταχωρείται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων, με εξαίρεση το ποσό της μεταβολής που αποδίδεται στον πιστωτικό κίνδυνο του εκδότη, το οποίο θα πρέπει να καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση.

Απομείωση

Σε αντίθεση με το προηγούμενο Δ.Λ.Π. 39, με βάση το οποίο μία εταιρεία αναγνωρίζει ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου μόνο όταν οι ζημίες αυτές έχουν συμβεί, το νέο πρότυπο απαιτεί την αναγνώριση των αναμενόμενων ζημιών λόγω πιστωτικού κινδύνου για όλη τη διάρκεια ζωής των μέσων σε εκείνες τις περιπτώσεις που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών έχει επιδεινωθεί σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση. Αντιθέτως, για τις απαιτήσεις εκείνες που η πιστοληπτική ικανότητα των εκδοτών δεν έχει επιδεινωθεί σημαντικά από την αρχική τους αναγνώριση, η πρόβλεψη για τις αναμενόμενες ζημίες λόγω πιστωτικού κινδύνου αναγνωρίζεται για τις αναμενόμενες ζημίες 12 μηνών.

Λογιστική αντιστάθμισης

Οι νέες απαιτήσεις για τη λογιστική αντιστάθμισης είναι περισσότερο ευθυγραμμισμένες με τη διαχείριση των κινδύνων της οικονομικής οντότητας ενώ οι κυριότερες μεταβολές σε σχέση με τις υφιστάμενες διατάξεις του Δ.Λ.Π. 39 συνοψίζονται στα ακόλουθα:

- Διευρύνεται ο αριθμός των στοιχείων που μπορούν να συμμετέχουν σε μία σχέση αντιστάθμισης είτε ως μέσα αντιστάθμισης είτε ως αντισταθμιζόμενα στοιχεία.

- Καταργείται το εύρος 80% -125% το οποίο με βάση τις υφιστάμενες διατάξεις θα πρέπει να ικανοποιείται προκειμένου η αντιστάθμιση να θεωρείται αποτελεσματική. Ο έλεγχος αποτελεσματικότητας της αντιστάθμισης γίνεται πλέον μόνο προοδευτικά, ενώ υπό συγκεκριμένες συνθήκες η ποιοτική μόνο αξιολόγηση καθίσταται επαρκής.

- Στην περίπτωση που μία σχέση αντιστάθμισης παύει να είναι αποτελεσματική αλλά ο στόχος της διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας ως προς τη σχέση αντιστάθμισης παραμένει ο ίδιος, η εταιρεία θα πρέπει να προβεί σε εξισορρόπηση (rebalancing) της σχέσης αντιστάθμισης ώστε να ικανοποιούνται τα κριτήρια της αποτελεσματικότητας.

Επισημαίνεται πως στις νέες απαιτήσεις δεν περιλαμβάνονται εκείνες που αφορούν στην αντιστάθμιση ανοιχτών χαρτοφυλακίων (macro hedging) οι οποίες δεν έχουν ακόμα διαμορφωθεί.

Πέραν των ανωτέρω τροποποιήσεων, η έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 9 έχει επιφέρει την τροποποίηση και άλλων προτύπων και κυρίως του Δ.Π.Χ.Α. 7 στο οποίο έχουν προστεθεί νέες γνωστοποιήσεις.

Δεν υπήρξαν σημαντικές επιπτώσεις από την υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

• Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 15: «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» (Κανονισμός 2016/1905/22.9.2016)

Την 28/05/2014 εκδόθηκε από το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων το πρότυπο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Το νέο πρότυπο είναι το αποτέλεσμα της κοινής προσπάθειας του ΣΔΛΠ και του Αμερικάνικου Συμβουλίου των Χρηματοοικονομικών Λογιστικών Προτύπων (FASB) να αναπτύξουν κοινές απαιτήσεις όσον αφορά τις αρχές αναγνώρισης εσόδων.

Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Σύμφωνα με το νέο πρότυπο, μια εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι ενός ποσού που αντιπροσωπεύει την αμοιβή, την οποία η εταιρεία αναμένει ως αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία επιγραμματικά είναι τα εξής:

- Βήμα 1: Προσδιορισμός της σύμβασης / συμβάσεων με έναν πελάτη
- Βήμα 2: Προσδιορισμός των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση
- Βήμα 3: Καθορισμός του τιμήματος συναλλαγής
- Βήμα 4: Κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης
- Βήμα 5: Αναγνώριση εσόδου όταν (ή καθώς) η εταιρεία ικανοποιεί μια υποχρέωση απόδοσης

Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) Ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας (ή μιας δέσμης αγαθών ή υπηρεσιών) που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

Η έκδοση του ΔΠΧΑ 15 επιφέρει την κατάργηση των ακόλουθων προτύπων και διερμηνειών:

- ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής»
- ΔΛΠ 18 «Έσοδα»
- Διερμηνεία 13 «Προγράμματα εμπιστοσύνης πελατών»
- Διερμηνεία 15 «Συμβάσεις για την Κατασκευή Ακινήτων»
- Διερμηνεία 18 «Μεταφορές στοιχείων ενεργητικού από πελάτες» και
- Διερμηνεία 31 «Έσοδα - Συναλλαγές ανταλλαγής που εμπεριέχουν υπηρεσίες διαφήμισης»

Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 15 δεν είχε σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις.

• Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»: Ταξινόμηση και αποτίμηση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών.

Την 20/06/2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 2 με το οποίο διευκρινίστηκαν τα ακόλουθα.

- Κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας μίας παροχής που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με μετρητά, ο λογιστικός χειρισμός των επιπτώσεων από τους όρους κατοχύρωσης (vesting conditions) καθώς και από τους όρους που δεν σχετίζονται με την εκπλήρωση συγκεκριμένων προϋποθέσεων (non-vesting conditions) ακολουθεί τη λογική που εφαρμόζεται στις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται με συμμετοχικούς τίτλους.

- Στις περιπτώσεις που η φορολογική νομοθεσία επιβάλλει στην εταιρεία να παρακρατά ένα ποσό φόρου (το οποίο αποτελεί φορολογική υποχρέωση του υπαλλήλου) το οποίο αφορά στις αμοιβές που σχετίζονται με την αξία της μετοχής και το οποίο θα πρέπει να αποδοθεί στις φορολογικές αρχές, η συναλλαγή στο σύνολό της θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ως μία παροχή που εξαρτάται από την αξία των μετοχών και η οποία διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους, αν ως τέτοια θα χαρακτηρίζονταν αν δεν υπήρχε το ζήτημα του συμψηφισμού της φορολογικής υποχρέωσης.

- Στην περίπτωση που τροποποιηθούν οι όροι που διέπουν τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία της μετοχής έτσι ώστε αυτές να πρέπει να αναταξινομηθούν από παροχές που καταβάλλονται με μετρητά σε παροχές που καταβάλλονται με τη μορφή συμμετοχικών τίτλων, η συναλλαγή θα πρέπει να λογιστικοποιηθεί ως παροχή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους από την ημερομηνία που πραγματοποιείται η τροποποίηση.

Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»: εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια Συμβόλαια

Την 12/09/2016 το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 4 με την οποία διευκρινίζει ότι:

- Οι ασφαλιστικές εταιρίες, των οποίων η κύρια δραστηριότητα συνδέεται με τις ασφάλειες, έχουν τη δυνατότητα να λάβουν προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 και
- όλες οι Εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια και υιοθετούν το ΔΠΧΑ 9 έχουν τη δυνατότητα να παρουσιάζουν τις μεταβολές στην εύλογη αξία επιλέξιμων χρηματοοικονομικών στοιχείων του Ενεργητικού στα λοιπά αποτελέσματα που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση και όχι στα αποτελέσματα.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»: Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Την 12/04/2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 15 με την οποία διευκρίνισε κυρίως τα ακόλουθα.

- Πότε ένα υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία είναι διακριτό από λοιπές υποσχέσεις σε μία σύμβαση γεγονός που λαμβάνεται υπόψη κατά την αξιολόγηση για το αν το υπεσχημένο αγαθό ή υπηρεσία συνιστά υποχρέωση απόδοσης.

-Με ποιον τρόπο πρακτικά να αξιολογείται αν η φύση της υπόσχεσης της εταιρείας συνιστά παροχή των υπεσχημένων αγαθών ή υπηρεσιών (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολέα) ή διευθέτηση ώστε τρίτο μέρος να παρέχει τα εν λόγω αγαθά και υπηρεσίες (η εταιρία αποτελεί δηλαδή τον εντολοδόχο).

-Ποιος παράγοντας καθορίζει αν η εταιρεία αναγνωρίζει το έσοδο διαχρονικά ή σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή στις περιπτώσεις των αδειών χρήσης επί πνευματικής περιουσίας.

Τέλος, με την τροποποίηση προστέθηκαν δύο πρακτικές λύσεις για τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 15 όσον αφορά στις ολοκληρωμένες συμβάσεις στις οποίες εφαρμόζεται πλήρης αναδρομική εφαρμογή και όσον αφορά στις μεταβολές στις συμβάσεις κατά τη μετάβαση.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

• ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβλητέο Αντάλλαγμα» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018)

Τον Δεκέμβριο του 2016, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 22. Η εν λόγω Διερμηνεία περιλαμβάνει τις απαιτήσεις σχετικά με τη συναλλαγματική ισοτιμία που θα πρέπει να χρησιμοποιείται κατά την παρουσίαση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα (π.χ. συναλλαγές εσόδων) όταν έχει ληφθεί ή δοθεί πληρωμή προκαταβολικά.

Οι συγκεκριμένες αλλαγές δεν είχαν καμία ουσιαστική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Νέα ΔΠΧΑ και τροποποιήσεις υποχρεωτικά για επόμενες περιόδους

• Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 16: «Μισθώσεις»

Ισχύει για χρήσεις με έναρξη από 1/01/2019.

Την 13/01/2016 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» το οποίο αντικαθιστά:

- το ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις»,
- τη Διερμηνεία 4 «Προσδιορισμός του αν μία συμφωνία εμπεριέχει μίσθωση»,
- τη Διερμηνεία 15 «Λειτουργικές μισθώσεις – Κίνητρα» και
- τη Διερμηνεία 27 «Εκτίμηση της ουσίας των συναλλαγών που εμπεριέχουν το νομικό τύπο μίας μίσθωσης»

Το νέο πρότυπο διαφοροποιεί σημαντικά τη λογιστική των μισθώσεων για τους μισθωτές ενώ στην ουσία διατηρεί τις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για τους εκμισθωτές. Ειδικότερα, βάσει των νέων απαιτήσεων, καταργείται για τους μισθωτές η διάκριση των μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Οι μισθωτές θα πρέπει πλέον, για κάθε σύμβαση μισθώσεων που υπερβαίνει τους 12 μήνες, να αναγνωρίζουν στον ισολογισμό τους το δικαίωμα χρήσης του μισθωμένου στοιχείου καθώς και την αντίστοιχη υποχρέωση καταβολής των μισθωμάτων. Ο ανωτέρω χειρισμός δεν απαιτείται όταν η αξία του στοιχείου χαρακτηρίζεται ως πολύ χαμηλή.

Το πρότυπο θα εφαρμοστεί από την Εταιρεία από τη χρήση με έναρξη 01/01/2019 αλλά οι επιδράσεις από την εφαρμογή του προτύπου έχουν ήδη εξεταστεί και δε θεωρούνται σημαντικές.

• Διεθνές Πρότυπο Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις»

Εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2021

Τον Μάιο του 2017, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά ένα ενδιάμεσο Πρότυπο, το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου Προτύπου βασισμένου στις αρχές (principle-based standard) για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων αντασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο Πρότυπο βασισμένο στις αρχές θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις αντασφάλισης που κατέχει.

Οι συγκεκριμένες αλλαγές δεν έχουν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• Τροποποίηση του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 9: «Χαρακτηριστικά προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση»

Εφαρμόζεται σε περιόδους που αρχίζουν την 01/01/2019.

Την 12/10/2017, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 9 με σκοπό να επιτρέψει την επιμέτρηση στο αποσβέσιμο κόστος ακόμα και στην περίπτωση των προπληρωμών με αρνητική αποζημίωση.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

• Τροποποίηση του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 19 Παροχές σε Εργαζομένους: «Τροποποιήσεις Προγραμμάτων, Περικολές ή Διακανονισμοί»

Εφαρμόζεται σε περιόδους που αρχίζουν την 01/01/2019. Δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Την 7/2/2018, το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19, βάσει της οποίας:

- Σε περίπτωση τροποποίησης προγράμματος παροχών, περικοπής ή διακανονισμού, είναι υποχρεωτικό το τρέχων κόστος απασχόλησης του προγράμματος και ο καθαρός τόκος για την περίοδο μετά την επανεπιμέτρηση θα υπολογίζονται βάσει των υποθέσεων που χρησιμοποιήθηκαν για την επανεπιμέτρηση.

- Επίσης, νέες τροποποιήσεις έχουν συμπεριληφθεί για να ξεκαθαρίσουν την επίδραση που θα έχει η αλλαγή του προγράμματος παροχών στο ανώτατο όριο του περιουσιακού στοιχείου.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

• Τροποποίηση των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων 1 και 8: Ορισμός του Σημαντικού

Εφαρμόζεται σε περιόδους που αρχίζουν την 01/01/2020. Δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Τροποποίηση ξεκαθαρίζει τον ορισμό του σημαντικού και τον ευθυγραμμίζει με αυτόν που χρησιμοποιείται στο Πλαίσιο και στα λοιπά πρότυπα.

Η ανωτέρω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

• ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος» (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)

Τον Ιούνιο του 2017, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 23. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» προσδιορίζει τον λογιστικό χειρισμό του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου, αλλά δεν προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας. Η ΕΔΔΠΧΑ 23 περιλαμβάνει τις επιπρόσθετες του ΔΛΠ 12 απαιτήσεις, προσδιορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

• Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017 (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2019)

Τον Δεκέμβριο του 2017, το IASB πρόεβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι εξής: ΔΠΧΑ 3 - ΔΠΧΑ 11: Συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως ο αποκτών σε μία από κοινού λειτουργία, ΔΛΠ 12: Επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από πληρωμές για χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, ΔΛΠ 23: Κόστη δανεισμού επιλέξιμα για κεφαλαιοποίηση. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019. Η Εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Χρηματοοικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3 ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι λογιστικές αρχές, βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει η Εταιρεία, είναι συνεπείς με αυτές που εφαρμόστηκαν την προηγούμενη χρήση

3.1. Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης των Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημίες από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της περιόδου και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης, καταχωρούνται στ' αποτελέσματα.

3.2. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα πάγια περιουσιακά στοιχεία απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσης τους, μειωμένες κατά τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους.

Οι αποσβέσεις επιβαρύνουν το λογαριασμό αποτελεσμάτων, με βάση την σταθερή μέθοδο απόσβεσης, καθ' όλη τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής των πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Οι συντελεστές που χρησιμοποιήθηκαν κατά κατηγορία παγίων έχουν ως εξής:

Μηχανήματα και μηχανολογικός εξοπλισμός	10%
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	10%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία κατάστασης οικονομικής θέσης. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημίες στα αποτελέσματα. Οι επισκευές και συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της περιόδου που αφορούν.

3.3. Επενδύσεις σε ακίνητα

Τα ακίνητα για επένδυση συμπεριλαμβάνουν επενδύσεις σε γη και κτίρια προς ενοικίαση ή με σκοπό την αύξηση της κεφαλαιουχικής τους αξίας, παρά για χρήση των ακινήτων για σκοπούς διαχείρισης, για τις εργασίες της ίδιας της εταιρείας.

Τα ακίνητα για επένδυση αναγνωρίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης αρχικά σε τιμή κτήσης η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα που προκύπτουν από τη συναλλαγή και μετά αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους.

Η εύλογη αξία των ακινήτων υπολογίζεται από ανεξάρτητη εταιρεία εκτιμητών βάσει της αγοραίας αξίας των ακινήτων. Η εύλογη αξία των ακινήτων κατά το τέλος της χρήσης προσδιορίζεται μετά την αφαίρεση του απαιτούμενου κόστους μέχρι την ολοκλήρωση της επένδυσης.

Το κέρδος ή η ζημιά από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση συνολικών εσόδων, αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος του έτους με την εύλογη αξία κατά την αρχή του έτους ή του κόστους των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια του έτους.

3.4. Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης.

3.5. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ταμειακών διαθεσίμων

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

3.6. Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

3.7. Δάνεια και υποχρεώσεις

Τα δάνεια και υποχρεώσεις 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 τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια καταχωρούνται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, εκτός του μέρους των δανείων που είναι πληρωτέα 12 μήνες μετά την ημερομηνία κλεισίματος των Οικονομικών καταστάσεων το οποία απεικονίζεται σαν βραχυπρόθεσμη υποχρέωση.

3.8. Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που αφορά.

3.9. Φορολογία Εισοδήματος & Αναβαλλόμενος Φόρος

Έξοδο φόρου είναι το συγκεντρωτικό ποσό που περιλαμβάνεται στον προσδιορισμό του καθαρού κέρδους ή ζημίας της περιόδου και αφορά τον τρέχοντα και αναβαλλόμενο φόρο βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας.

Τρέχων φόρος είναι το ποσό του πληρωτέου φόρου εισοδήματος που αφορά στο φορολογητέο κέρδος της περιόδου. Το φορολογητέο κέρδος διαφέρει από το καθαρό λογιστικό κέρδος, όπως αυτό εμφανίζεται στην κατάσταση συνολικών εσόδων, διότι αποκλείει έσοδα ή έξοδα που φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο σε άλλες χρήσεις και επιπλέον αποκλείει στοιχεία που ποτέ δεν φορολογούνται ή εξαιρούνται από τον φόρο. Ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης ή το μέσου όρου αυτών εφόσον πρόκειται για μακροχρόνιες φορολογικές υποχρεώσεις και βάσει νόμου πρόκειται να μεταβληθούν οι ισχύοντες φορολογικοί συντελεστές.

Αναβαλλόμενος φόρος είναι το ποσό του φόρου εισοδήματος που θα καταβληθεί ή είναι επιστρεπτέο σε μελλοντικές περιόδους και αφορά φορολογητέες ή εκπεστέες προσωρινές διαφορές. Προσωρινές διαφορές είναι οι διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης στην κατάσταση οικονομικής θέσης και της φορολογικής βάσης του. Φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται αν οι προσωρινές διαφορές προκύπτουν από υπεραξία ή από την αρχική αναγνώριση

(εκτός από μία συνένωση επιχειρήσεων) περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από συναλλαγές που δεν επηρεάζουν ούτε τα φορολογητέα ούτε τα λογιστικά κέρδη.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αφορούν φορολογητέες προσωρινές διαφορές και οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αφορούν σε εκπεστές προσωρινές διαφορές, μεταφερόμενες αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες και μεταφερόμενους αχρησιμοποίητους πιστωτικούς φόρους.

Το υπόλοιπο των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία κατάστασης οικονομικής θέσης ή ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων και μειώνεται κατά το ποσό το οποίο δεν είναι πλέον πιθανό να ανακτηθεί, λόγω ανεπαρκών φορολογητέων κερδών.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις αποτιμώνται με φορολογικούς συντελεστές που αναμένονται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα τακτοποιηθεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν η Εταιρεία έχει νόμιμο δικαίωμα να συμψηφίσει τα καταχωρηθέντα ποσά και επιπλέον προτίθεται είτε να εξοφλήσει/τακτοποιήσει το καθαρό υπόλοιπο είτε να εισπράξει την απαίτηση και να εξοφλήσει την υποχρέωση συγχρόνως

3.10. Υποχρεώσεις για παροχές στο προσωπικό λόγω συνταξιοδότησης

Οι παροχές λόγω συνταξιοδότησης περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση οικονομικής θέσης για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή κατά την ημερομηνία κλεισίματος της κατάστασης οικονομικής θέσης. Για τον προσδιορισμό της υποχρέωσης δεν πραγματοποιείται από Αναλογιστή σχετική μελέτη λόγω του μικρού αριθμού προσωπικού που απασχολεί η Εταιρεία και δεν αναμένεται σημαντική επίδραση.

3.11. Προβλέψεις

Οι προβλέψεις σχηματίζονται όταν:

- Υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος,
- Είναι πιθανόν ότι θ' απαιτηθεί εκροή πόρων για διακανονισμό της υποχρέωσης,
- Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις επανεξετάζονται στο τέλος κάθε χρήσης και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται στην παρούσα αξία των εξόδων τα οποία, βάσει της καλύτερης εκτίμησης της διοίκησης, απαιτούνται να καλύψουν την παρούσα υποχρέωση την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες αγοραίες εκτιμήσεις για την χρονική αξία του χρήματος και αυξήσεις που αφορούν τη συγκεκριμένη υποχρέωση.

3.12. Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Έσοδα από ενοίκια: Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από ενοίκια, καθαρά από τους ανακτώμενους φόρους. Η αναγνώριση των εσόδων στην κατάσταση συνολικών εσόδων γίνεται σε δεδουλευμένη βάση κατά τη δημιουργία της απαίτησης βάσει του ενοικιαστηρίου συμβολαίου.

Οι προκαταβολές ενοικίων αναγνωρίζονται ως μέρος των ενοικίων στην κατάσταση συνολικών εσόδων. Η περίοδος ενοικίασης είναι αυτή που αναγράφεται στο συμβόλαιο και είναι μη ακυρώσιμη.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.

3.13. Χρηματοοικονομικά μέσα

Οι επενδύσεις της Εταιρείας ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση αποφασίζει την κατάλληλη ταξινόμηση της επένδυσης κατά τον χρόνο απόκτησης της επένδυσης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργείς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησής τους. Συμπεριλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα στοιχεία, εκτός από εκείνα με λήξη μεγαλύτερη των 12 μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία.

(β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων

Η κατηγορία αυτή έχει τρεις υποκατηγορίες: χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία, αυτά που προσδιορίστηκαν σε αυτή την κατηγορία κατά την έναρξη και παράγωγα. Περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, αν κατέχονται για εμπορία ή αν αναμένεται να πωληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

(γ) Επενδύσεις διακρατούμενες ως την λήξη

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη και τα οποία η Εταιρεία έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να τα διακρατήσει ως την λήξη τους. Η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

(δ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δεν ταξινομούνται σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

Αγορές και πωλήσεις επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις από-αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα είσπραξης ταμειακών ροών από τις επενδύσεις λήγουν ή μεταβιβάζονται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον του κόστους συναλλαγής.

Τα διαθέσιμα προς πώληση και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων μετέπειτα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους.

Τα πραγματοποιηθέντα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων, αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων την περίοδο που προκύπτουν.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων που ταξινομήθηκαν σαν διαθέσιμα προς πώληση αναγνωρίζονται στα αποθεματικά επανεκτίμησης επενδύσεων. Σε περίπτωση πώλησης ή απομείωσης των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων, οι συσσωρευμένες αναπροσαρμογές εύλογης αξίας μεταφέρονται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργείς αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές προσφοράς (bid price). Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού δεν είναι ενεργή και για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία, η Εταιρεία προσδιορίζει τις εύλογες αξίες με τη χρήση μεθόδων αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν την χρήση πρόσφατων συναλλαγών, αναφορά σε συγκρίσιμα στοιχεία και μεθόδους προεξόφλησης ταμειακών ροών αναπροσαρμοσμένες ώστε να αντικατοπτρίζουν τις συγκεκριμένες συνθήκες του εκδότη.

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης κατά πόσο υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση στη λογιστική του αξία. Για μετοχές εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας της μετοχής χαμηλότερα από το κόστος κτήσης συνιστά ένδειξη απομείωσης της αξίας. Αν στοιχειοθετείται απομείωση της αξίας, η συσσωρευμένη ζημιά που υπολογίζεται σαν η διαφορά μεταξύ του κόστους κτήσης και της τρέχουσας εύλογης αξίας μείον οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης η οποία είχε αναγνωρισθεί προηγουμένως στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων, μεταφέρεται από το αποθεματικό επανεκτίμησης επενδύσεων στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικών Εσόδων δεν αναστρέφονται μέσω της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων.

3.14. Χρηματοοικονομικά εργαλεία

Τα βασικά εργαλεία της Εταιρείας είναι τα μετρητά, οι τραπεζικές καταθέσεις και οι βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις. Δεδομένης της βραχυπρόθεσμης κυρίως φύσεως των εργαλείων αυτών, η διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι η εύλογη αξία τους ουσιαστικά ταυτίζεται με την αξία στην οποία απεικονίζονται στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, η διοίκηση πιστεύει ότι τα επιτόκια που καταβάλλονται σε σχέση με τα συναφθέντα δάνεια ισοδυναμούν με τα τρέχοντα εύλογα επιτόκια της αγοράς και συνεπώς, δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις οποιασδήποτε προσαρμογής της αξίας στην οποία απεικονίζονται οι υποχρεώσεις αυτές.

3.15. Διανομή μερισμάτων

Η διανομή των μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκριθεί από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε πολλαπλούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Επιπλέον η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη και στον κίνδυνο μεταβολών στις αξίες των ακινήτων.

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας στοχεύει στον περιορισμό της αρνητικής επίδρασης στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα και την καθαρή θέση της.

Η διαδικασία που ακολουθείται είναι η παρακάτω:

- Αξιολόγηση των κινδύνων που σχετίζονται με τις δραστηριότητες και τις λειτουργίες της Εταιρείας,
- Σχεδιασμός της μεθοδολογίας και επιλογή των κατάλληλων χρηματοοικονομικών προϊόντων για την μείωση των κινδύνων και
- Εκτέλεση/εφαρμογή, σύμφωνα με τη διαδικασία που έχει εγκριθεί από τη διοίκηση, της διαδικασίας διαχείρισης κινδύνων.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα της Εταιρείας αποτελούνται κυρίως από καταθέσεις σε τράπεζες, εμπορικούς χρεώστες και πιστωτές, και υποχρεώσεις από δάνεια.

4.1 Κίνδυνος σχετιζόμενος με τις επενδύσεις σε ακίνητα

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση συνολικών εσόδων και στην κατάσταση οικονομικής θέσης ανάλογα με την εύλογη τους αξία. Μια αύξηση στους συντελεστές κεφαλαιοποίησης (yields) θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας. Ωστόσο, με βάση τις διαπραγματεύσεις που έχουν επιτευχθεί μέχρι σήμερα με μισθωτές των ακινήτων της Εταιρείας δεν θεωρείται πιθανή ή μείωση της εμπορικής τους αξίας. Σημειώνεται ότι οι τρέχουσες εμπορικές συμβάσεις είναι μεγαλύτερες της 12-ετούς διάρκειας.

Οι σημαντικότεροι κίνδυνοι που επηρεάζουν την αξία της επένδυσης περιλαμβάνουν:

1. Μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον
2. Μεταβολές στην εγχώρια αγορά όπου δραστηριοποιείται η εταιρεία
3. Νομοθεσία και φορολογία
4. Ύπαρξη ευκαιριών για επένδυση σε ακίνητα.

Η εταιρεία για να αντιμετωπίσει τους παραπάνω κινδύνους έχει θέσει τους εξής περιορισμούς:

1. Ανάλυση σε περιοδική βάση όλων των παραγόντων και καταστάσεων που δημιουργούν τυχόν επιχειρηματικούς κινδύνους (πολεοδομικοί – περιβαλλοντολογικοί – νομικοί - αγοράς ακινήτων κ.λπ.)
2. Δημιουργία μηχανισμών ελέγχου και διαδικασιών αντιμετώπισης των κινδύνων αυτών.
3. Δημιουργία επιχειρηματικών συνθηκών μετατόπισης μεγάλου μέρους των κινδύνων σε τρίτους (π.χ. μισθωτές, χρήστες του σταθμού αυτοκινήτων κ.λπ.)

Πριν προχωρήσει η Εταιρεία σε οποιαδήποτε επιχειρηματική ή επενδυτική ενέργεια, γίνεται ενδελεχής έλεγχος με την χρήση εξειδικευμένων συμβούλων από τη διοίκηση της Εταιρείας.

4.2 Κατηγορίες χρηματοοικονομικών μέσων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναλύονται στον Πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε ευρώ	30.6.2019	30.6.2018
Χρηματοοικονομικές απαιτήσεις		
Ταμειακά διαθέσιμα και Ισοδύναμα	955.207	650.941
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	532.874	526.286
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9.685	9.685
Σύνολο	1.497.766	1.186.912
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Δάνεια	24.866.276	25.631.695
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	287.039	291.948
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	714.453	719.270
Σύνολο	25.867.768	26.642.913

4.3 Ανάλυση ευαισθησίας κίνδυνου επιτοκίου

Η πολιτική της Εταιρείας είναι να ελαχιστοποιήσει την έκθεσή της στον κίνδυνο ταμειακών ροών επιτοκίου όσον αφορά τη μακροπρόθεσμη χρηματοδότηση. Οι μακροπρόθεσμες χρηματοδοτήσεις είναι συνήθως με κυμαινόμενο επιτόκιο βασισμένο στο Euribor.

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει την ευαισθησία του αποτελέσματος της χρήσης καθώς και των ιδίων κεφαλαίων σε μια λογική μεταβολή του επιτοκίου της τάξεως του +1% ή -1% (2018: +/-1%).

Οι αλλαγές στα επιτόκια εκτιμάται ότι κινούνται σε μία λογική βάση σε σχέση με τις πρόσφατες συνθήκες της αγοράς.

ποσά σε €	30.6.2019		30.6.2018	
	1%	-1%	1%	-1%
Αποτέλεσμα χρήσης	(248.663)	248.663	(256.317)	256.317
Καθαρή Θέση	(248.663)	248.663	(256.317)	256.317

Αναφορικά με τα επιτόκια, η διοίκηση πιστεύει ότι αυτά που καταβάλλονται σε σχέση με τα συναφθέντα δάνεια ισοδυναμούν με τα τρέχοντα εύλογα επιτόκια της αγοράς και συνεπώς, δεν διαφέρει η αξία τους από την αξία στην οποία απεικονίζονται οι υποχρεώσεις αυτές.

4.4 Ανάλυση συναλλαγματικού κινδύνου

Σημειώνεται πως η Εταιρεία με την από 19/11/2014 επιστολή της Τράπεζας Πειραιώς, μετέτρεψε το σύνολο των δανειακών της υποχρεώσεων που είχε συνάψει σε Ξένο νόμισμα από YEN σε ευρώ και δεν αντιμετωπίζει πλέον συναλλαγματικούς κινδύνους .

4.5 Ανάλυση πιστωτικού κινδύνου

ΜΑΡΟΥΣΙ PLAZA A.E.

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο δεδομένου ότι η εκμετάλλευση του σταθμού γίνεται με μετρητά ή σε πελάτες με μεγάλη πιστοληπτική ικανότητα και η μίσθωση των ακινήτων της έχει πραγματοποιηθεί σε πελάτες μεγάλης αξιοπιστίας (Deloitte).

4.6 Ανάλυση κινδύνου ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται τις ανάγκες ρευστότητας με προσεκτική παρακολούθηση των χρεών των μακροπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και των πληρωμών που πραγματοποιούνται καθημερινά. Οι ανάγκες ρευστότητας παρακολουθούνται σε διάφορες χρονικές περιόδους, σε καθημερινή και εβδομαδιαία βάση καθώς και σε μια κυλιόμενη περίοδο 30 ημερών. Οι μακροπρόθεσμες ανάγκες ρευστότητας για τους επόμενους 6 μήνες και το επόμενο έτος προσδιορίζονται μηνιαία.

Οι ληκτότητες των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της 30^{ης} Ιουνίου 2019 και αντίστοιχα της 30^{ης} Ιουνίου 2018 αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €

	<u>30.6.2019</u>			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	<u>εντός 6 μηνών</u>	<u>6 έως 12 μήνες</u>	<u>1 έως 5 έτη</u>	<u>αργότερο από 5 έτη</u>
Ομολογιακά δάνεια	308.460	308.460	2.467.680	21.781.676
Εμπορικές υποχρεώσεις	254.489	0	714.453	0
Λοιπές υποχρεώσεις	215.665	0	32.550	0
Σύνολο	778.614	308.460	3.214.683	21.781.676

	<u>30.6.2018</u>			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	<u>εντός 6 μηνών</u>	<u>6 έως 12 μήνες</u>	<u>1 έως 5 έτη</u>	<u>αργότερο από 5 έτη</u>
Ομολογιακά δάνεια	308.460	308.460	2.467.680	22.547.093
Εμπορικές υποχρεώσεις	263.948	0	719.270	0
Λοιπές υποχρεώσεις	230.970	0	28.000	0
Σύνολο	803.378	308.460	3.214.950	22.547.093

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις € 532.874,00 αναλύονται στη σημείωση 4.2 και αναμένεται να τακτοποιηθούν σχεδόν στο σύνολό τους εντός εξαμήνου.

4.7 Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι οι εξής:

- να εξασφαλίσει την ικανότητα να συνεχίσει τη δραστηριότητά της (going-concern) και
- να εξασφαλίσει μια ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους.

Η Εταιρεία παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση του ποσού των ιδίων κεφαλαίων πλέον τα δάνεια μειωμένης εξασφάλισης, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα όπως αυτά απεικονίζονται στον Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.

Τα χρησιμοποιούμενα ίδια και συνολικά κεφάλαια καθώς κι οι συντελεστές μόχλευσης για το 2019 και 2018 αναλύονται στον ακόλουθο πίνακα:

ποσά σε €

	<u>30.06.2019</u>	<u>30.06.2018</u>
Σύνολο Δανεισμού	24.866.276	25.631.695
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>-955.207</u>	<u>-650.941</u>
Καθαρός Δανεισμός	23.911.069	24.980.754
Ίδια Κεφάλαια	<u>11.342.709</u>	<u>4.509.747</u>
Συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια	35.253.778	29.490.501
Συντελεστής Μόχλευσης	67,83%	84,71%

5 ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

5.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα Ενσώματα Πάγια αναλύονται ως εξής:

ποσά σε €

	<u>Μηχ/κός εξοπλισμός</u>	<u>Έπιπλα και Λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπο 30.06.2017	<u>120.014</u>	<u>65.423</u>	<u>185.437</u>
Προσθήκες 1.7.2017 έως 30.06.2018	0	3.910	3.910
Υπόλοιπο 30.06.2018	<u>120.014</u>	<u>69.333</u>	<u>189.347</u>
Προσθήκες 1.7.2018 έως 30.06.2019	0	20.490	20.490
Υπόλοιπο 30.06.2019	<u>120.014</u>	<u>89.823</u>	<u>209.837</u>
Υπόλοιπο 30.06.2017	<u>109.468</u>	<u>50.092</u>	<u>159.560</u>
Αποσβέσεις 1.7.2017 έως 30.06.2018	10.256	2.118	12.374
Υπόλοιπο 30.06.2018	<u>119.725</u>	<u>52.210</u>	<u>171.934</u>
Αποσβέσεις 1.7.2018 έως 30.06.2019	195	3.121	3.316
Υπόλοιπο 30.06.2019	<u>119.920</u>	<u>55.331</u>	<u>175.251</u>
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 30.06.2017	<u>10.546</u>	<u>15.331</u>	<u>25.877</u>
Υπόλοιπο 30.06.2018	<u>289</u>	<u>17.123</u>	<u>17.413</u>
Αναπόσβεστη αξία			
Υπόλοιπο 30.06.2018	<u>289</u>	<u>17.123</u>	<u>17.413</u>
Υπόλοιπο 30.06.2019	<u>94</u>	<u>34.492</u>	<u>34.586</u>

5.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	<u>Επενδύσεις σε ακίνητα</u>
Λογιστική αξία την 30 Ιουνίου 2018	<u>31.107.000</u>
Κέρδη από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στη εύλογη αξία τους	5.893.000
Λογιστική αξία την 30 Ιουνίου 2019	<u>37.000.000</u>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα δύο κτιριακά συγκροτήματα:

1. Ακίνητο Γρανικού και Φραγκοκλησιάς 3^α που αποτελείται από Κτίριο Γραφείων – Καταστημάτων με υπόγειους χώρους στάθμευσης επί οικοπέδου με εμβαδό 7.177,91 τ.μ.
2. Ακίνητο Φραγκοκλησιάς 3 που αποτελείται από πενταόροφη Πολυκατοικία με πυλωτή και υπόγειο που περιλαμβάνει τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες, τρία οροφδιαμερίσματα σε α, β, γ ορόφους πάνω από την πυλωτή και μεζονέτα σε επίπεδα δ & ε ορόφων επί οικοπέδου με εμβαδό 382,20 τ.μ.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Βάση της αποτίμησης είναι η αγοραία αξία.

Για τη χρήση που έληξε 30.06.2019, η διοίκηση της εταιρείας με βάση ισχυρά στοιχεία που έχει στη διάθεσή της εκτιμά την εύλογη αξία του ακινήτου σε € 37.000.000

Επί των ακινήτων έχουν εγγραφεί προσημειώσεις ύψους YEN 4.144.660.000 και € 11.940.000 προς εξασφάλιση ομολογιακών δανείων, οι οποίες εξακολουθούν να υφίστανται.

5.3. Αναβαλλόμενος φόρος Εισοδήματος

Η κίνηση του αναβαλλόμενου φόρου όπως προκύπτει από τις σχετικές προσωρινές φορολογικές διαφορές έχει ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	30.6.2018	01.07.2018 - 30.06.2019	30.6.2019
Εύλογη αξία ακινήτων	0	(1.473.250)	(1.473.250)
Διαγραφή εξόδων πολυετούς απόσβεσης	1.011.923	(139.576)	872.348
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	7.280	858	8.138
Αποσβέσεις	(2.609.487)	265.242	(2.344.245)
Έξοδα ομολογιακών δανείων	4.815	60	4.875
Αναπροσαρμογή ακινήτων Ν.2065	763.346	(105.289)	658.057
Φορολογικές Ζημιές	51.034	(51.034)	0
Λοιπές κινήσεις παγίων	(172.771)	23.831	(148.941)
Διαγραφή αναβαλλόμενης φορολογικής υποχρέωσης επί της εύλογης αξίας των ακινήτων	0	1.473.250	1.473.250
	(943.860)	(5.909)	(949.768)

Ο ισχύων φορολογικός συντελεστής φόρου εισοδήματος, στον οποίο υπόκειται η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε 30.06.2019 είναι 29%. (Βλέπε επίσης σημείωση 5.19 Φόρος Εισοδήματος). Ο αναβαλλόμενος φόρος έχει υπολογιστεί με συντελεστή 25%.

Η εταιρία δεν υπολογίζει αναβαλλόμενο φόρο (υποχρέωση) επί της υπεραξίας που προκύπτει από την αποτίμηση του ακινήτου στην εύλογη αξία του καθώς η διοίκηση διαβεβαιώνει μετά από διαβούλευση με το σύνολο των μετόχων πως το ακίνητο δεν πρόκειται να μεταβιβασθεί ως μεμονωμένο περιουσιακό στοιχείο και ως εκ τούτου δεν απαιτείται να υπολογίζεται αναβαλλόμενη φορολογία για την εν λόγω αιτία. Οποιοδήποτε κέρδος από την πώληση του επενδυτικού ακινήτου θα προκύψει για τους μετόχους της εταιρείας από την πώληση των μετοχών τους και όχι μόνο του ακινήτου, καθώς η εταιρεία αποτελεί οντότητα που ο αποκλειστικός σκοπός της είναι η εκμετάλλευση του ακινήτου με κάθε τρόπο. Εάν η εταιρεία υπολόγιζε αναβαλλόμενο φόρο (υποχρέωση) επί της υπεραξίας από την αποτίμηση του ακινήτου στην εύλογη αξία του αυτή θα ανερχόταν κατά την 30.06.2019 σε Ευρώ € 2,766 χιλ. περίπου.

5.4. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις αναλύονται στον Πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Υπόλοιπο αρχής	9.685	9.689
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	0	(4)
Υπόλοιπο λήξεως	9.685	9.685

Το ποσό των λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων, αφορά δοθείσες εγγυήσεις προς επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας.

5.5. Αποθέματα

Τα αποθέματα αφορούν λοιπά αναλώσιμα από τη κατασκευή κτιριακών χώρων εντός της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας που απομένουν αχρησιμοποίητα, αλλά δύναται να χρησιμοποιηθούν σε περιπτώσεις συντήρησης των κτιριακών εγκαταστάσεων.

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Υπόλοιπο Αποθεμάτων	13.909	13.909
Αγορές Χρήσης	0	0
Κόστος Πωληθέντων	0	0
Υπόλοιπο λήξεως	13.909	13.909

5.6. Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας, αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Πελάτες Εσωτερικού	431.319	480.549
μείον Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(3.813)	(3.813)
Χρεώστες Διάφοροι	29.819	1.048
Λ/σμοί διαχείρισεως προκαταβολών & πιστώσεων	4	0
Έξοδα επόμενων χρήσεων	8.402	4.393
Έσοδα εισπρακτέα	67.143	44.109
Σύνολο	532.874	526.286

Τα υπόλοιπα πελατών είναι όλα τρέχοντα (0-6 μήνες), δεν είναι τοκοφόρα και οι συνήθεις περίοδοι πληρωμής είναι εντός εξαμήνου.

Καμία από τις παραπάνω απαιτήσεις δεν αποτελούν αντικείμενο εγγύησης έναντι του δανεισμού της εταιρείας.

5.7. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Ταμείο	1.630	1.779
Τράπεζες - Λογαριασμός Όψεως	259.300	207.345
Δεσμευμένες Καταθέσεις	694.277	441.817
	955.207	650.941

5.8. Ίδια κεφάλαια -Μετοχικό κεφάλαιο & Αποθεματικά

Την 30^η Ιουνίου 2019 το σύνολο των εκδοθεισών κοινών μετοχών ανέρχεται σε €417.240 και διαιρείται σε 41.724 κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 10 ευρώ η κάθε μία, ενώ η διαφορά από έκδοση υπέρ το άρτιο ανέρχεται σε € 7.622.860

Το μετοχικό κεφάλαιο έχει καταβληθεί πλήρως.

Στον Πίνακα που ακολουθεί αναλύονται τα Αποθεματικά Κεφάλαια της εταιρείας:

ποσά σε ευρώ

	30.6.2018	Μεταβολές εως 30.06.2019	30.6.2019
Τακτικό αποθεματικό	278.104	0	278.104
Διαφορά αναπροσαρμογής αξίας	3.996	0	3.996
Αφορολόγητα και λοιπά αποθεματικά	0	0	0
Αποθεματικό από μετατροπή του Μ.Κ. σε €	3.414	0	3.414
	<u>285.514</u>	<u>0</u>	<u>285.514</u>

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την Ελληνική εταιρική νομοθεσία, οι επιχειρήσεις οφείλουν σε κάθε χρήση να μεταφέρουν στο τακτικό αποθεματικό το 5% των μετά τον αναλογούντα φόρο κερδών τους, έως ότου το τακτικό αποθεματικό να ισούται με το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου. Αυτό το αποθεματικό δεν μπορεί να διανεμηθεί, αλλά μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να συμψηφίσει ζημιές.

5.9. Δανειακές υποχρεώσεις

Οι συνολικές δανειακές υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	30.6.2019	30.6.2018
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο σε €	6.580.000	6.770.000
Ομολογιακό δάνειο σε € (από μετατροπή YEN)	17.669.356	18.244.773
Σύνολο	<u>24.249.356</u>	<u>25.014.773</u>
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Ομολογιακό Δάνειο σε €	190.000	190.000
Ομολογιακό δάνειο σε € (από μετατροπή YEN)	426.920	426.920
Σύνολο	<u>616.920</u>	<u>616.920</u>
Σύνολο δανείων	<u>24.866.276</u>	<u>25.631.693</u>

ποσά σε ευρώ

Πίνακας ληκτότητας των δανείων	30.6.2019	30.6.2018
Μέχρι 1 έτος	616.920	616.920
Από 1 έως 5 έτη	2.467.680	2.467.680
Άνω των 5 ετών	21.781.676	22.547.093
	<u>24.866.276</u>	<u>25.631.693</u>

Η Εταιρεία, για την χρηματοδότηση του ακινήτου εξέδωσε την 12^η Μαρτίου 2009 Ομολογιακό Δάνειο ύψους 3.188.200.000 YEN, διάρκειας 15 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο LIBOR (6 μηνών), αναλόγως της

εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού + spread 2,5% ετησίως. Για το σκοπό αυτό έχουν εκδοθεί 11 ομολογίες. Οι ομολογίες θα εξοφληθούν με τη λήξη τους.

Η Εταιρεία εξέδωσε επίσης την 12^η Μαρτίου 2009 ένα ακόμη Ομολογιακό Δάνειο ύψους 9.000.000,00 €, διάρκειας 15 ετών με κυμαινόμενο επιτόκιο EURIBOR (3 μηνών), αναλόγως της εκάστοτε επιλεγόμενης περιόδου εκτοκισμού + spread 2,5% ετησίως. Για το σκοπό αυτό έχουν εκδοθεί 15 ομολογίες. Οι ομολογίες θα εξοφληθούν με τη λήξη τους.

Η Εταιρεία προς εξασφάλιση των πάσης φύσεως απαιτήσεων των Ομολογιούχων του ομολογιακού δανείου που εκδόθηκαν σύμφωνα με τα παραπάνω αναφερόμενα που απορρέουν ή θα απορρεύσουν από τους όρους του ομολόγου, όπως απαιτήσεις από κεφάλαιο, τόκους, τόκους υπερημερίας, παραχώρησε προσημειώσεις επί των ακινήτων της ύψους YEN 4.144.660.000,00 για το πρώτο ομολογιακό ύψους YEN 3.188.000.000,00 και ύψους € 11.940.000 για το δεύτερο Ομολογιακό ύψους € 9.000.000,00.

Σημειώνεται πως η Εταιρεία με την από 19/11/2014 επιστολή της Τράπεζας Πειραιώς, μετέτρεψε το σύνολο των δανειακών της υποχρεώσεων που είχε συνάψει σε Ξένο νόμισμα από YEN σε ευρώ και μετέφερε τη λήξη τους στις 12/09/2026. Το υπόλοιπο των εν λόγω δανειακών υποχρεώσεων στις 5/11/2014 ήταν YEN 1.475.053.125 ήτοι € 10.333.121,72.

5.10. Προβλέψεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου του από την υπηρεσία

Η Εταιρεία έχει υποχρέωση για καταβολή αποζημίωσης προσωπικού λόγω συνταξιοδότησης όπως αυτή ορίζεται από την εργατική νομοθεσία. Η πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού ανέρχεται κατά την 30.06.2019 σε € 32.550 (2018 : € 28.000).

ποσά σε ευρώ

	30.6.2019	30.6.2018
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	32.550	28.000
Σύνολο	32.550	28.000

Ο υπολογισμός βασίστηκε στο ύψος της σχετικής δέσμευσης της Εταιρείας κατά την 30.06.2019 και λόγω του μικρού αριθμού προσωπικού της Εταιρείας δεν αποκλίνει σημαντικά με την αντίστοιχη υποχρέωση που θα προέκυπτε εάν είχε συνταχθεί αναλογιστική μελέτη από ανεξάρτητους αναλογιστές.

5.11. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το κονδύλι των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας αξίας €714.453 (2018: €719.270) αφορά εγγυήσεις ενοικίων και μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις προς το ελληνικό δημόσιο.

Ακολουθεί σχετικός πίνακας:

ποσά σε ευρώ

	30.6.2019	30.6.2018
Εγγυήσεις Ενοικίων	714.453	719.270
Σύνολο	714.453	719.270

5.12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	30.6.2019	30.6.2018
Προμηθευτές	97.721	42.989
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.167	7.072
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	146.601	213.887
Σύνολο	254.489	263.947

Οι παραπάνω υποχρεώσεις δεν επιβαρύνονται με τόκους και τακτοποιούνται όλες εντός των συνήθων κατά περίπτωση προθεσμιών, εντός του επόμενου έτους.

Το κονδύλι Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα περιλαμβάνει ποσό δεδουλευμένων τόκων των δανείων περίπου 147 χιλ.€ κατά την 30.06.2019

Η ανάλυση των λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Ανάλυση των Λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Επιταγές πληρωτές	6.238	511
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρ/σεις	1.115	3.743
Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Ι.Κ.Α)	2.814	2.818
Σύνολο	<u>10.167</u>	<u>3.330</u>

5.13. Δάνεια Τραπεζών πληρωτέα στην επόμενη χρήση

Αφορούν το μέρος των μακροπρόθεσμων δανείων που αποπληρώνονται στους επόμενους 12 μήνες. Η συνέχιση της αποπληρωμής των επόμενων δόσεων έχει αρχίσει από την 12/9/2019 με τελική ημερομηνία εξόφλησης την ημερομηνία της συμβατικής λήξης του δανείου ήτοι 12/09/2026. Αναλυτική παρουσίαση της ληκτότητας των δανείων παρατίθεται στη σημείωση 5.9.

5.14. Υποχρεώσεις από φόρους – τέλη

Οι υποχρεώσεις από φόρους και τέλη αναλύονται στον Πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Φόρος προστιθέμενης αξίας	63.055	70.831
Φόροι - Τέλη Αμοιβών Προσωπικού	2.007	1.997
Φόροι - Τέλη Αμοιβών Τρίτων	300	421
Χαρτόσημο Μισθωμάτων	11.154	10.904
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας	139.012	145.817
Λοιποί Φόροι & Τέλη	138	1.000
Φόροι - Τέλη Προηγούμενων Χρήσεων	0	0
Σύνολο	<u>215.665</u>	<u>230.970</u>

5.15. Ανάλυση Κόστους και Λειτουργικών Εσόδων - Δαπανών

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	53.359	42.501
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	72.586	90.619
Παροχές Τρίτων	398.503	381.339
Φόροι - τέλη	104.866	104.866
Αποσβέσεις	3.475	12.392
Σύνολο	<u>632.789</u>	<u>631.717</u>

Τα έξοδα διοίκησης & διάθεσης αναλύονται ως ακολούθως:

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Αμοιβές και Έξοδα Προσωπικού	113.794	93.771
Αμοιβές και Έξοδα Τριτών	50.771	46.739
Παροχές Τρίτων	76.681	67.796
Φόροι - Τέλη	204.424	252.532
Διάφορα Έξοδα	53.986	31.719
Σύνολο	<u>499.656</u>	<u>492.557</u>

Τέλος τα λοιπά λειτουργικά έσοδα (έξοδα) αναλύονται στον Πίνακα που ακολουθεί:

ποσά σε Ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Λοιπά έσοδα	1.505	1.329
Λοιπά έξοδα	(22.122)	(14.393)
Σύνολο	<u>(20.617)</u>	<u>(13.064)</u>

Τα λοιπά έξοδα αφορούν κυρίως τιμολόγια δαπανών προηγούμενων χρήσεων και λοιπά ανόργανα έξοδα.

5.16. Κέρδος από αποτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η αξία του ακινήτου για τη χρήση που έληξε στις 30.06.2019 και το κέρδος παρουσιάζονται στη σημείωση 5.2.

5.17. Χρηματοοικονομικά Έσοδα / Έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
Τόκοι & Έξοδα Ομολογιακών Δανειών	546.890	587.683
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	4.779	5.416
Σύνολο	<u>551.669</u>	<u>593.099</u>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Πιστωτικοί τόκοι	2	2
Σύνολο	<u>2</u>	<u>2</u>

5.18. Συναλλαγματικές διαφορές

Οι συναλλαγματικές διαφορές μικρής συνολικής αξίας προέρχονται από την εξόφληση προμηθευτών εξωτερικού.

5.19. Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος Εισοδήματος (τρέχων και αναβαλλόμενος) αναλύεται ως εξής:

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Τρέχων Φόρος	(172.448)	0
Αναβαλλόμενος Φόρος	(5.908)	(255.482)
Σύνολο	<u>(178.356)</u>	<u>(255.482)</u>

ποσά σε ευρώ	<u>30.6.2019</u>	<u>30.6.2018</u>
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	<u>7.011.318</u>	<u>1.024.599</u>

ποσά σε ευρώ

	<u>30.6.2019</u>		<u>30.6.2018</u>	
Φόρος που αναλογεί στον φορολογικό συντελεστή 29%	(2.033.282)	29,00%	(297.134)	29,00%
Μόνιμες λογιστικές διαφορές	(9.224)	0,13%	(9.382)	-42,53%
Συμψηφισμός φορολογικών ζημιών	51.034	-0,73%	51.034	-8,49%
Απώλεια φορολογικών ζημιών λόγω πενταετίας	0	0,00%	0	-14,20%
Μη αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου σε κέρδος από εκτίμηση ακινήτου	1.725.865	-24,62%	0	0,00%
Επίδραση από αλλαγή συντελεστή φόρου εισοδήματος από 29% σε 25%	<u>87.252</u>	<u>-1,24%</u>	<u>0</u>	<u>3,55%</u>
Σύνολο	<u>(178.356)</u>		<u>(255.482)</u>	

5.20. Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

Πληροφορίες σχετικά με ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η εταιρεία έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις έως 30.06.2008 και έχει αποδεχθεί την περαιώση για τη χρήση που έληξε 30.06.2009. Η απορροφηθείσα Εταιρεία «Πολύστυλος Συμμετοχών και Συμβουλευτικών Υπηρεσιών Α.Ε.» έχει περαιώσει όλες τις φορολογικές υποχρεώσεις της.

Η χρήση που έληξε 30.06.2010 δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές, ωστόσο έχει παραγραφεί. Οι χρήσεις που έληξαν 30.06.2011, 30.06.2012, 30.06.2013, και 30.06.2014, έχουν ελεγχθεί από την Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, Q.A.S Ε.Π.Ε σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και οι σχετικές Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης εκδόθηκαν με ημερομηνία 26/11/2011, 16/11/2012, 09/01/2014 και 09/01/2015 αντίστοιχως με «συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη με θέμα έμφασης» για τις τρεις πρώτες χρήσεις και με «συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη» για την τέταρτη.

Οι χρήσεις που έληξαν 30.06.2015, 30.06.2016, 30.06.2017 και 30.06.2018 έχουν επίσης ελεγχθεί από την Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, Q.A.S Ε.Π.Ε σύμφωνα με το άρθρο 65^A του Ν.4172/2013 και την ΠΟΛ 1124/2015 και οι σχετικές Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης εκδόθηκαν με ημερομηνίες 29/01/2016, 31/1/2017, 30/4/2018 και 25/4/2019 αντίστοιχα με «συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη»

Η τρέχουσα χρήση ελέγχεται επίσης από τον Ορκωτό Ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 65^A του ν.4172/2013 και την ΠΟΛ.1124/2015. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν έχει εκδοθεί η Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης για την εν λόγω χρήση. Ωστόσο, εκτιμάται ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίδραση στην οικονομική θέση της Εταιρείας.

5.21. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Δεν υπάρχουν συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Δεν κατεβλήθησαν αμοιβές στα μέλη του Δ.Σ.

5.22. Αμοιβές ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή.

Για τον Τακτικό έλεγχο της χρήσεως η εταιρεία θα καταβάλλει το ποσόν των €12.000.

6. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και δεν αναφέρθηκαν.

Μαρούσι Αττικής, 24 Σεπτεμβρίου 2019

Η Πρόεδρος του ΔΣ

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Για το Λογιστήριο

Μαρία Σμυρνωτάκη

Έρις Κουμπάρου

Χρήστος Καρβούνης
Α. Α. ΟΕΕ 0107034 Α' Τάξης
DELOITTE BUSINESS PROCESS
SOLUTIONS A.E.
Α.Α. ΟΕΕ 1297