

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ της χρήσεως από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2017

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» την 25^η Απριλίου 2018 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση <http://www.cycladesdev.gr>

Πέτρος Κ. Σουφέτης
Πρόεδρος του Δ.Σ. &
Διευθύνων Σύμβουλος

Αναπτυξιακή Κυκλαδών Ανώνυμη Εταιρεία
Ανάπτυξης Ακινήτων
ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 128827901000
190 χλμ. Λεωφ. Παιανίας-Μαρκοπούλου
190 02 Παιανία Αττικής

Περιεχόμενα

	Σελίδα
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	1
ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	3
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	6
1. Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	7
2. Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος.....	8
3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....	8
4. Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017	10
5.1. Γενικές πληροφορίες.....	10
5.2. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	10
5.3. Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων	10
5.4. Πληροφόρηση κατά τομέα	15
5.5. Ενοποίηση	15
5.6. Συναλλαγματικές μετατροπές.....	15
5.7. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	15
5.8. Επενδύσεις σε ακίνητα	16
5.9. Μισθώσεις.....	16
5.10. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	16
5.11. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	16
5.12. Εμπορικές απαιτήσεις.....	18
5.13. Ταμειακά διαθέσιμα	18
5.14. Μετοχικό κεφάλαιο.....	18
5.15. Δανειακές υποχρεώσεις.....	18
5.16. Κόστη δανεισμού.....	18
5.17. Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	19
5.18. Εμπορικές υποχρεώσεις.....	19
5.19. Άλλες προβλέψεις	19
5.20. Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	19
5.21. Διανομή μερισμάτων	20
5.22. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	20
5.23. Διαχείριση κεφαλαίου	20
6. Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα	21
6.1. Λειτουργικοί τομείς.....	21
6.2. Έσοδα, στοιχεία ενεργητικού και επενδύσεων της Εταιρείας ανά γεωγραφική κατανομή	21
7. Αναλυτικά Στοιχεία επί των Οικονομικών Καταστάσεων.....	22
7.1. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	22
7.2. Επενδύσεις σε ακίνητα	22
7.3. Πελάτες και λουπές απαιτήσεις	23
7.4. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23
7.5. Μετοχικό κεφάλαιο	24
7.6. Δανεισμός	24
7.7. Προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις	25
7.8. Πωλήσεις.....	26

7.9	Έξοδα ανά κατηγορία	26
7.10	Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό).....	26
7.11	Φόρος εισοδήματος	26
7.12	Ζημιές ανά μετοχή	27
7.13	Επιμέτρηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων	27
7.14	Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις.....	27
7.15	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	28
7.16	Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές.....	29
7.17	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	29
7.18	Εφαρμογή ΔΔΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη	29
7.19	Μέρισμα.....	31
7.20	Συνέχιση δραστηριότητας	31
7.21	Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού	32
	ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ	33

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της εταιρείας

«ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης από 1^η Ιανουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2017

Προς την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017.

Οι οικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, όπως και εκείνες της προηγούμενης έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρόντα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του κωδ.N. 2190/1920, όπως ισχύει.

Απολογισμός έτους 2017 - Εξέλιξη - Μεταβολές οικονομικών μεγεθών της Εταιρείας

Στην τρέχουσα χρήση η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση πολυτελούς εξοχικής κατοικίας στην περιοχή της Μυκόνου, η ανέγερση της οποίας είχε ολοκληρωθεί εντός του 2016.

Τα αποτελέσματα προ φόρων του 2017 ανήλθαν σε ζημίες ύψους € -372.805,85 έναντι ζημιών € -34.411,14 το 2016, ενώ τα καθαρά αποτελέσματα μετά φόρων σε ζημίες, € -373.805,85 έναντι ζημιών € -35.411,14 το 2016.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων την 31.12.2017 έχει καταστεί αρνητικό σε ποσό € -302.983,97 έναντι ποσού € 70.821,88 το 2016 και το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων σε € 52.713,36 έναντι ποσού € 261.588,79 το 2016.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που εμφανίζουν την οικονομική θέση της Εταιρείας είναι οι παρακάτω:

	31.12.2017	31.12.2016
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού:	100,00%	12,68%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	-85,18%	3,55%
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	14,82%	16,81%

Προοπτικές και Αναμενόμενη Εξέλιξη

Η Εταιρεία ιδρύθηκε με σκοπό την παροχή υπηρεσιών αναφορικά με την εξεύρεση, αξιολόγηση και διαχείριση υλοποίησης αναπτυξιακών – επενδυτικών σχεδίων στον τομέα real estate, τόσο ως προς τρίτους, όσο και προς εταιρείες του Ομίλου INTPAKAT για ανάπτυξη ή αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας που αυτές κατέχουν.

Η Εταιρεία βολιδοσκοπεί την αγορά real estate σε τουριστικούς προορισμούς για τον εντοπισμό επενδυτικών ευκαιριών με σκοπό την ανάπτυξη και εκμετάλλευση αυτών, καθώς έχει αποκτήσει εξειδίκευση στον τομέα ανάπτυξης ακινήτων και είναι σε θέση να εκμεταλλευτεί τις συνέργειες που προσφέρει ο ευρύτερος όμιλος.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και με συνεχή παρακολούθηση προσπαθεί να προβλέψει το ενδεχόμενο τέτοιων κινδύνων και να ενεργήσει έγκαιρα προκειμένου να υλοποιήσει τον επενδυτικό της σχεδιασμό. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι: α) ο κίνδυνος αβέβαιης των επιτοκίων, τον οποίο επιχειρεί να περιορίσει συνάποντας συμβάσεις δανεισμού με

κυμαινόμενα επιτόκια και κατά κύριο λόγο με βάση euribor εξαμήνου, και β) ο κίνδυνος από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας, τον οποίο επιχειρεί να εξισορροπήσει με την ύπαρξη εξασφαλισμένων τραπεζικών πιστώσεων.

Διαχείριση Κεφαλαίου

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 47 και 48 του κωδ. Ν. 2190/1920, και επιπλέον, το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό, κατά την 31.12.2017. Ο συνδυασμός των συνθηκών αυτών υποδηλώνει την ύπαρξη αβεβαιότητας ως προς τη δυνατότητα της εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηρότητά της.

Η Διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η αρνητική αυτή εικόνα είναι προσωρινή δεδομένου ότι η εταιρεία βρίσκεται σε στάδιο ανάπτυξης.

Βάσει του στρατηγικού πλάνου που έχει εκπονηθεί δεν τίθεται θέμα αμφισβήτησης της δυνατότητας της εταιρείας να συνεχίσει τη λειτουργία της.

Εξάλλου, η μόνη μέτοχος εταιρεία INTRADEVELOPMENT όπως και η μητρική αυτής INTRAKAT παρέχουν οικονομική στήριξη στην Εταιρεία και έχουν δεσμευτεί να συνεχίσουν να της παρέχουν χρηματοοικονομική στήριξη για το άμεσο μέλλον.

Μεταγενέστερα της ημερομηνίας Ισολογισμού γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα τα οποία να επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2017.

Πατανία, 25 Απριλίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΠΙΤΡΟΣ Κ. ΣΟΥΡΕΤΗΣ

**ΕΚΘΕΣΗ
ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

Προς τους μετόχους της Εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων». Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών 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.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 7.20 επί των οικονομικών καταστάσεων όπου περιγράφεται το γεγονός ότι το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρίας, έχει καταστεί αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 47 και 48 του κωδ. Ν. 2190/1920, και επιπλέον, το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό, κατά την 31/12/2017. Ο συνδυασμός των συνθηκών αυτών υποδηλώνει την ύπαρξη αβεβαιότητας ως προς τη δυνατότητα της εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της και επιβάλλεται να λάβει τα προσκόντα μέτρα, ώστε να αρθούν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των άρθρων αυτών και να επιτευχθεί η απρόσκοπτη συνέχιση των δραστηριοτήτων της. Στην ίδια ως άνω σημείωση περιγράφονται όλα τα απαραίτητα μέτρα που θα ληφθούν για την απρόσκοπτη συνέχιση της λειτουργίας της. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην "Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων", αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση έλεγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών 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 βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον έλεγχο των Εταιρικών 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 δύνανται 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 εμπειριέχει 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.
- Αποφανόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 πάθει 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 εισιτηρικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Έκθεση επι 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, σημειεύουμε 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 οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2017.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 26 Απριλίου 2018

ΜΑΡΙΑ Ν. ΧΑΡΙΤΟΥ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 15161

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

(ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017)

1. Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2017	31.12.2016
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενοώματα πάγια	7.1	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.2	-	1.800.761,88
Πελάτες και λουπές απατήσεις	7.3	-	710,00
		-	1.801.471,88
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λουπές απατήσεις	7.3	39.770,51	257.049,35
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.4	12.942,85	4.539,44
		52.713,36	261.588,79
Σύνολο Ενεργητικού		52.713,36	2.063.060,67
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ιδια κεφάλαια αναλογούντα στους μετόχους της μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	7.5	174.000,00	174.000,00
Ζημίες εις νέον		(476.983,97)	(103.178,12)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		(302.983,97)	70.821,88
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	7.6	-	435.916,82
		-	435.916,82
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις	7.7	355.697,33	1.322.430,23
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	7.6	-	233.058,41
Τρέχοντες φορολογικές υποχρεώσεις		-	833,33
		355.697,33	1.556.321,97
Σύνολο υποχρεώσεων		355.697,33	1.992.238,79
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		52.713,36	2.063.060,67

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

2. Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016
Πωλήσεις	7.8	1.614.810,52	-
Κόστος Πωληθέντων	7.9	(1.938.882,08)	-
Μικτό Κέρδος		(324.071,56)	-
Έξοδα διοίκησης	7.9	(48.633,49)	(33.790,16)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(372.705,05)	(33.790,16)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.10	(100,80)	(620,98)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό		(100,80)	(620,98)
Καθαρές ζημιές προ φόρων		(372.805,85)	(34.411,14)
Φόρος εισοδήματος	7.11	(1.000,00)	(1.000,00)
Καθαρές ζημιές χρήσης		(373.805,85)	(35.411,14)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους			-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		(373.805,85)	(35.411,14)
Ζημιές ανά μετοχή			
Βασικά	7.12	(21.4831)	(2.0351)

3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Έναντι αδξησης		Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
			Μετοχικό Κεφαλαίου	Κέρδη εις νέον	
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016		174.000,00	48.000,00	(67.766,98)	154.233,02
Καθαρή ζημιά χρήσης		-	-	(35.411,14)	(35.411,14)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα		-	-	(35.411,14)	(35.411,14)
Ακύρωση απόζησης Μετοχικού Κεφαλαίου	7.5	-	(48.000,00)	-	(48.000,00)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016		174.000,00	-	(103.178,12)	70.821,88
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017		174.000,00	-	(103.178,12)	70.821,88
Καθαρή ζημιά χρήσης		-	-	(373.805,85)	(373.805,85)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα		-	-	(373.805,85)	(373.805,85)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017		174.000,00	-	(476.983,97)	(302.983,97)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

4. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	31.12.2017	31.12.2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημίες Χρήσης		(373.805,85)	(35.411,14)
Προσαρμογές για:			
Φόροις	7.11	1.000,00	1.000,00
Έξοδα τόκων	7.10	100,80	620,98
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης		(372.705,05)	(33.790,16)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Αόξηση αποθεμάτων		1.930.985,29	-
Αόξηση απαιτήσεων		217.988,84	(153.280,59)
Αόξηση υποχρεώσεων		(966.732,90)	875.595,30
		<u>1.182.241,23</u>	<u>722.314,71</u>
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		<u>809.536,18</u>	<u>688.524,55</u>
Καταβληθέντες τόκοι	7.10	(100,80)	(620,98)
Καταβληθέντες φόροι	7.11	(1.833,33)	(166,67)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		<u>807.602,05</u>	<u>687.736,90</u>
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	7.2	(130.223,41)	(902.408,10)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		<u>(130.223,41)</u>	<u>(902.408,10)</u>
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Δάνεια αναληφθέντα	7.6	-	98.362,50
Αποπληρωμή δανεισμού		(668.975,23)	(179.387,27)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		<u>(668.975,23)</u>	<u>(81.024,77)</u>
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		8.403,41	(295.695,97)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	7.4	4.539,44	300.235,41
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7.4	<u>12.942,85</u>	<u>4.539,44</u>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017

5.1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ είναι ανώνυμη εταιρία και αποτελεί θυγατρική εταιρεία της INTRADEVELOPMENT A.E.. Ιδρύθηκε το έτος 2014 με έδρα την Πατανία Αττικής στην διεύθυνση 19^ο χλμ. Νέας Οδού Πατανίας-Μαρκοπούλου.

Οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 που έχουν ενσωματωθεί με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου "INTRAKAT", εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25η Απριλίου 2018.

Η εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (δ.τ. «ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΚΥΚΛΑΔΩΝ Α.Ε.») δραστηριοποιείται στο χώρο ανάπτυξης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης ακινήτων.

5.2 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) καθώς και τις Διερμηνείες τους, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών (IFRIC) και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη διοικηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερόντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερόντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της υπό αναφορά περιόδου. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη διαθέσιμη γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες, είναι πιθανό τα τελικά αποτελέσματα να διαφέρουν από τους υπολογισμούς αυτούς.

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάχθηκαν οι οικονομικές καταστάσεις, είναι συνεπείς με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης.

Επίσης έχουν ληφθεί υπόψη στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα όλα τα αναθεωρημένα πρότυπα και οι διερμηνείς με τιχύ από 1 Ιανουαρίου 2017.

Σημειώνεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες καταστάσεις που συντάσσει και δημοσιεύει η μητρική εταιρεία INTRAKOM KATAΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (δ.τ. INTRAKAT) (μέσω της εταιρείας INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ).

5.3 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείς έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2017 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείς υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2017

- **ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές»**
Η τροποποίηση διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017.
- **ΔΛΠ 7 Καταστάσεις ταμιακών ροών (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις»**
Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές

περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το πρότυπο θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτυπώνται στο αναπόσβεστο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Εκτός από το τον πιστωτικό κίνδυνο της οντότητας, η ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν έχει αλλάξει σε σχέση με τις υπάρχουσες απαιτήσεις. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 και αρχικά εκτιμάται ότι κατά την πρώτη εφαρμογή του η επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν θα είναι σημαντική.

Το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Νοεμβρίου 2016.

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

Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από συμβάσεις με πελάτες» αποτελεί το νέο πρότυπο που αφορά στην αναγνώριση του εσόδου και συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων επί του προτύπου που εκδόθηκαν στις 11 Σεπτεμβρίου του 2015 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείς ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31.

Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ώστε να βελτιώσει τη συγκριτιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άιδων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις συμπεριλαμβανομένης της ανάλισης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Το ΔΠΧΑ 15 υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Σεπτεμβρίου 2016.

Αρχικά εκτιμάται ότι κατά την πρώτη εφαρμογή του η επίδραση για την Εταιρεία δεν θα είναι σημαντική. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία οριστικοποίησης της εν λόγω επίδρασης στις Οικονομικές Καταστάσεις.

- **Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»**

Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15. Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 δεν μεταβάλλουν τις βασικές αρχές του Προτύπου, αλλά παρέχουν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζεται μία δέσμευση εκτέλεσης σε μία σύμβαση, πώς προσδιορίζεται αν μία οικονομική οντότητα αποτελεί τον εντολέα ή τον εντολοδόχο, και πώς προσδιορίζεται αν το έσοδο από τη χορήγηση μίας άδειας θα πρέπει να αναγνωριστεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31η Οκτωβρίου 2017.

- **ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 9 με το ΔΠΧΑ 4»**

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Σεπτεμβρίου τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 4 ώστε να αντιμετωπιστούν οι ανησυχίες που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου προτύπου χρηματοοικονομικών μέσων (ΔΠΧΑ 9), πριν από την εφαρμογή του νέου τροποποιημένου από το Συμβούλιο ΔΠΧΑ 4. Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις: επικάλυψη και αναβολή. Το τροποποιημένο πρότυπο θα:

- δίνει την δυνατότητα στις εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, και όχι στο κέρδος ή τη ζημία, την αστάθεια (ή τις τυχόν αποκλίσεις) που μπορεί να

προκύψει (ουν) όταν το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

- παρέχει στις επιχειρήσεις των οποίων οι δραστηριότητες κατά κύριο λόγο συνδέονται με τις ασφάλειες, μια προαιρετική προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή ΔΠΧΑ 9 μέχρι το 2021. Οι οντότητες οι οποίες θα αναβάλλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν το υπάρχον πρότυπο ΔΔΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 3η Νοεμβρίου 2017.

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΔΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 και αντικαθιστά το ΔΔΠ 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 οισιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΔΠ 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. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31η Οκτωβρίου 2017.

Πρότυπα και Τροποποιήσεις Πρότυπων που δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»**

Στις 18 Μαΐου 2017 το ΣΔΔΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο πρότυπο ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 θεσπίζει τις αρχές για την καταχώριση, αποτίμηση, παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με στόχο την παροχή μιας περισσότερο ομοιόμορφης προσέγγισης αποτίμησης και παρουσίασης για όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Το ΔΠΧΑ 17 απαιτεί η αποτίμηση των ασφαλιστικών υποχρεώσεων να μην διενεργείται στο ιστορικό κόστος αλλά στην τρέχουσα αξία με τρόπο συνεπή και με τη χρήση:

- αμερόληπτων αναμενόμενων σταθμισμένων εκτιμήσεων μελλοντικών ταμειακών ροών με βάση επικαιροποιημένες παραδοχές,
- προεξοφλητικών επιτοκίων που αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά ταμειακών ροών των συμβάσεων και
- εκτιμήσεων σχετικά με τους χρηματοοικονομικούς και μη κινδύνους που προκύπτουν από την έκδοση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 10 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις» και ΔΔΠ 28 (Τροποποίηση) «Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» - Πώληση ή Εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας του**

Η κύρια συνέπεια της τροποποίησης που εκδόθηκε από το Συμβούλιο στις 11 Σεπτεμβρίου 2014, είναι ότι ολόκληρο το κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχειρηση (είτε αφορούν σε μια θυγατρική ή όχι). Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχειρηση, ακόμη και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε μια θυγατρική. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΠΧΑ 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»**

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποίησεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά ή σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται ώστε να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΔΔΠ 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 λαμβάνονται χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν νιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, Κόκλος 2014 - 2016

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις του Κύκλου 2014-2016, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχουν νιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτόπων χρηματοοικονομικής αναφοράς»**

Η τροποποίηση διαγράφει τις «Βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις από τα Δ.Π.Χ.Α.» που προβλέπονταν από το Προσάρτημα Ε του Δ.Π.Χ.Α. 1 με το αιτιολογικό ότι έχουν υπηρετήσει πλέον τον σκοπό τους και δεν είναι πλέον απαραίτητες.

- **ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίησεις συμμετοχών σε άλλες οντότητες: Διευκρίνιση του σκοπού του προτόπου»**

Η τροποποίηση διευκρίνισε το πεδίο εφαρμογής του προτόπου προσδιορίζοντας ότι ορισμένες από τις γνωστοποιήσεις, ισχύουν για τις συμμετοχές της οντότητας που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017. Ως κατεχόμενα για πώληση, ως κατεχόμενα για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες».

- **ΔΔΠ 28 «Επιμέτρηση Συγγενών Επιχειρήσεων ή Κοινοπραξιών στην εύλογη αξία»**

Η τροποποίηση διευκρίνιζε ότι η επιλογή που δίνεται οι επενδύσεις σε συγγενείς ή σε κοινοπραξίες που κατέχεται από μια οντότητα που είναι ένας οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή άλλης οντότητας που πληροί τις προϋποθέσεις να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων είναι διαθέσιμη για κάθε μια επένδυση σε συγγενή ή κοινοπραξία ξεχωριστά κατά την αρχική αναγνώριση.

- **ΔΔΠ 40 «Επενδυτικά ακίνητα» Μεταφορές Επενδυτικών ακινήτων»**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΔΠ 40 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 διευκρίνιζουν ότι μια οικονομική οντότητα δύναται να μεταφέρει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν, και μόνο όταν, υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής της χρήσης. Μια αλλαγή της χρήσης προκύπτει, εάν το ακίνητο πληροί ή παίρει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ενδείξη μιας αλλαγής στη χρήση. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει νιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΕΔΔΠΧΑ 22 Διερμηνεία «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προκαταβολές»**

Η Διερμηνεία 22 διευκρίνιζε το λογιστικό χειρισμό για τις συναλλαγές που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή την πληρωμή προκαταβολών σε ξένο νόμισμα. Συγκεκριμένα, εφαρμόζεται για τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό περιουσιακό στοιχείο ή μια μη νομισματική υποχρέωση που προκύπτει από την πληρωμή ή την είσπραξη προκαταβολών πριν η οικονομική οντότητα αναγνωρίσει το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έξοδο ή έσοδο. Σύμφωνα με τη διερμηνεία, η ημερομηνία της συναλλαγής, για τον σκοπό του καθορίσμού της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης των μη νομισματικών προπληρωμών του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης από λήψη προκαταβολής. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή είσπραξεις προκαταβολικά, η ημερομηνία της συναλλαγής καθορίζεται για κάθε πληρωμή ή είσπραξη. Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει νιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

- **ΕΔΔΠΧΑ 23 Διερμηνεία «Αβεβαιότητα σχετικά με το χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»**

Η Διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή στον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογική ζημία), τις φορολογικές βάσεις, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ελαφρύνσεις και τους φορολογικούς συντελεστές, όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς ορθότητα των φορολογικών χειρισμών σύμφωνα με το ΔΔΠ 12. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να εξετάζεται:

- εάν οι φορολογικοί χειρισμοί πρέπει να εξετάζονται συλλογικά ή εξαπομικευμένα και υπό την παραδοχή ότι οι έλεγχοι θα διενεργηθούν από τις φορολογικές Αρχές έχοντας πλήρη γνώση των σχετικών πληροφοριών,
- η πιθανότητα να γίνει αποδεκτός ο προσδιορισμός του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημιάς), των φορολογικών βάσεων, των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών, των αχρησιμοποίητων πιστώσεων φόρου και των φορολογικών συντελεστών από τις φορολογικές Αρχές και
- η επαναξιολόγηση των κρίσεων και εκτιμήσεων εάν αλλάζουν τα γεγονότα και οι περιστάσεις

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις των ΔΠΧΑ, Κόκλος 2015 - 2017

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις του Κύκλου 2015-2017, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο τον Δεκεμβρίου του 2017, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2019 και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Κοινές Συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελούσε κοινή επιχείρηση της, θα πρέπει να προχωρήσει σε αποτίμηση των συμφερόντων που είχε προηγουμένως στην επιχείρηση αυτή.

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι μια οντότητα που συμμετέχει, αλλά δεν έχει από κοινού τον έλεγχο μιας κοινής επιχείρησης μπορεί να αποκτήσει από κοινού έλεγχο στην κοινή επιχείρηση, της οποίας η δραστηριότητά αποτελεί επιχείρηση όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3. Σε τέτοιες περιπτώσεις, τα συμφέροντα στην κοινή επιχείρηση που κατείχε προηγουμένως δεν αποτιμώνται εκ νέου.

- ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος»

Το Συμβούλιο τροποποιώντας το ΔΛΠ 12 διευκρίνισε ότι μια οικονομική οντότητα πρέπει να καταχωρίζει όλες τις φορολογικές επιπτώσεις που προκύπτουν από τη διανομή μερισμάτων στα αποτελέσματα, στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το πού η οντότητα καταχώρισε την αρχική συναλλαγή από την οποία προέκυψαν τα διανεμόμενα κέρδη και εν συνεχείᾳ το μέρισμα.

- ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν ο δανεισμός που λήφθηκε ειδικά για την απόκτηση περιουσιακού στοιχείου παραμείνει σε εκκρεμότητα και το σχετικό περιουσιακό στοιχείο έχει καταστεί έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή πώληση του, τότε το υπόλοιπο του δανεισμού αυτού θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα κεφάλαια του γενικού δανεισμού κατά τον υπολογισμό του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης.

- ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα - Χαρακτηριστικά προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση»

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Οκτωβρίου 2017 τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 9 ώστε να δοθεί η δυνατότητα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με χαρακτηριστικά προπληρωμής τα οποία επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος σε μια σύμβαση είτε να εξοφλήσει είτε να εισπράξει αποζημίωση για τον πρόωρο τερματισμό της σύμβασης να μπορούν να αποτιμώνται στο αποσβεομένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λουπών συνολικών εσόδων.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες»

Το Συμβούλιο, τον Οκτώβριο του 2017, εξέδωσε τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες». Με αυτή την τροποποίηση, το Συμβούλιο διευκρίνισε ότι η εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 9 ισχύει μόνο για συμμετοχές που παρακολουθούνται λογιστικά με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οντότητες θα πρέπει να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 στα άλλα συμφέροντα σε συγγενείς και κοινοπραξίες, συμπεριλαμβανομένων των μακροπρόθεσμων συμφερόντων στα οποία δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης και τα οποία, στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης σε αυτές τις συγγενείς και κοινοπραξίες.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- 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.

5.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς καθορίζονται με βάση την εσωτερική πληροφόρηση που λαμβάνει η Διοίκηση της Εταιρείας και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση.

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται ένα διακριτό μέρος μιας επιχείρησης, που απασχολείται με την παροχή ενός εξαπομπευμένου προϊόντος ή υπηρεσίας ή μιας ομάδας σχετιζομένων μεταξύ τους προϊόντων ή υπηρεσιών που υπόκειται σε κινδύνους και αποδόσεις, οι οποίες διαφέρουν από εκείνες των άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται ένα διακριτό μέρος μιας επιχείρησης, που απασχολείται με την παροχή προϊόντων ή υπηρεσιών μέσα σε ένα ειδικό οικονομικό περιβάλλον και υπόκειται σε κινδύνους και ωφέλεις που διαφέρουν από εκείνες των μερών που λειτουργούν σε διαφορετικό οικονομικό περιβάλλον.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον τομέα ανάπτυξης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης ακινήτων. Γεωγραφικά η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελληνική Επικράτεια.

5.5 Ενοποίηση

Η εταιρεία είναι θυγατρική της INTPAKOM ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΛΛΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (μέσω της εταιρείας INTRADEVELOPMENT A.Ε. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, η οποία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά 100%). Στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου η Εταιρεία ενοποιείται πλήρως (ολική ενοποίηση).

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συντάσσονται βάσει των λογιστικών αρχών του Ομίλου INTPAKAT.

5.6 Συναλλαγματικές μετατροπές

Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο η Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της Εταιρείας.

Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από τη μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

5.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων.

Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

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

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

Το κόστος και οι σωρευμένες αποσβέσεις ενός παγίου διαγράφονται κατά την πώληση ή απόσυρση του όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση του. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν κατά την πώληση περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα της χρήσης που πωλείται ή διαγράφεται.

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή ενσώματων παγίων κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως με την πραγματοποίηση τους.

5.8 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα, που περιλαμβάνουν κυρίως γη, κατέχονται από την Εταιρεία για μακροπρόθεσμες αποδόσεις ενοικίου και δε χρησιμοποιούνται από αυτόν.

Απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στις αξίες κτήσεώς τους μείον, κατ' αρχήν τις συσσωρευμένες αποβέσεις και δεύτερον, τυχόν απομειώσεων. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρρυπτέες δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων.

Όταν οι λογιστικές αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα

Τα οικόπεδα που συμπεριλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα δεν αποσβένονται. Οι αποβέσεις των κτιρίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, που είναι 33-43 έτη.

5.9 Μισθώσεις

(α) Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κυνδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρέωσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρέωσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται σύμφωνα με την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής όμοιων παγίων στοιχείων κυριότητας της Εταιρείας.

(β) Λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

5.10 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων του μακροπρόθεσμου ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιον περιουσιακό στοιχείον υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως. Εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσθιδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύνανται να προσδιοριστούν ξεχωριστά.

Οι απομείωσις που έχουν αναγνωριστεί σε περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

5.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομούνται στις ακόλουθες κατηγορίες. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε η επένδυση. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση.

- **Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα**

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποκτήθηκαν με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα ή που έχουν ταξινομηθεί σε αυτή την κατηγορία από τη Διοίκηση. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία, εκτός εάν έχουν χαρακτηριστεί ως μέσα αντιστάθμισης.

Περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εάν κατέχονται για εμπορία ή αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού.

Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

• **Δάνεια και απαιτήσεις**

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές και δεν υπάρχει πρόθεση πώλησης τους. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο αναπόβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

• **Επενδύσεις κατεχόμενες ως τη λήξη**

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες η προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη και τα οποία η Εταιρεία έχει την πρόθεση και τη δυνατότητα να τα κρατήσει ως τη λήξη τους.

Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

• **Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού.

Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής, με εξαίρεση τα χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων για τα οποία οι δαπάνες συναλλαγής αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στη συνέχεια στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές καταχωρούνται μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων, μέχρι τα στοιχεία αυτά πωληθούν ή υποστούν απομείωση. Κατά την πώληση ή απομείωση, τα κέρδη ή οι ζημιές που έχουν σωρευτεί στην καθαρή θέση μεταφέρονται στα αποτελέσματα. Ζημιές απομείωσης που έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα δεν αντιστρέφονται μέσω αποτελεσμάτων.

Τα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακές αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές αγοράς. Για τα στοιχεία τα οποία δε διαπραγματεύονται σε χρηματιστηριακή αγορά, οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών, συγκρίσιμων στοιχείων που διαπραγματεύονται και προεξόφληση ταμειακών ροών. Στις περιπτώσεις που η εύλογη αξία δεν μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης μείον απομείωση.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και υποχρέωσεων συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον ισολογισμό, όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει διακανονισμός σε καθαρή βάση, ή η απόκτηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της υποχρέωσης να γίνουν ταυτόχρονα.

Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων έχει απομειωθεί.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο κόστος κτήσεως, περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόβεστο κόστος (μακροπρόθεσμες απαιτήσεις) και διαθέσιμες προς πώληση επενδύσεις.

Η ανακτήση με αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι απομείωσης, προοδιορίζεται σε γενικές γραμμές βάσει της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών χρηματοροών, προεξοφλημένων είτε με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο προεξόφλησης του εκάστοτε στοιχείου ή ομάδας στοιχείων, ή με τον τρέχοντα συντελεστή απόδοσης ενός παρόμιου χρηματοοικονομικού στοιχείου. Οι προκύπτοντες ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Στον υπολογισμό απομείωσης των επενδύσεων που έχουν αναγνωριστεί ως διαθέσιμες προς πώληση, λαμβάνεται υπόψη τυχόν σημαντική και παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας της επένδυσης κάτω από το κόστος του. Όπου υπάρχει τέτοια ένδειξη για διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, η συσσωρευμένη ζημία – που υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της τρέχουσας εύλογης αξίας, μείον τις ζημιές απομείωσης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως ως έξοδο στα αποτελέσματα, μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα. Ζημιές απομείωσης σε μετοχικούς τίτλους που αναγνωρίστηκαν ως έξοδο στα αποτελέσματα, δεν αντιστρέφονται μέσω των αποτελεσμάτων.

5.12 Εμπορικές απαιτήσεις

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

5.13 Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Τα στοιχεία των διαθεσίμων και ταμειακών ισοδυνάμων έχουν αμελητέο κίνδυνο μεταβολής στην αξία.

5.14 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους, περιλαμβάνεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

5.15 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένες με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αναπόβεστο 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.

5.16 Κόστη δανεισμού

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή ενσώματων παγίων κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

5.17 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τρέχοντα φόρο και αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτέλεσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στη καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στη καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού ισολογισμού της Εταιρείας, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνεται στη φορολογική της δηλώση και προβλέψεις για πρόσθιτους φόρους και προσανέργεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δε 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 φορολογικό κέρδος ή ζημιά.

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 προσδιορίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιωδώς θεσπιστεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί.

5.18 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και αποτυπώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσφεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

5.19 Άλλες προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν:

- Υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκματρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- Είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης
- Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόποστα.

5.20 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Έσοδα: Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται έως εξής:

- **Πωλήσεις αγαθών:** Οι πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στους πελάτες, τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από αυτούς και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη.
- **Παροχή υπηρεσιών:** Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών. Το στάδιο ολοκλήρωσης υπολογίζεται με βάση τα συνολικά κόστη μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού ως ποσοστό στα συνολικά υπολογίζόμενα κόστη για κάθε συμβόλαιο. Τα κόστη αναγνωρίζονται στην περίοδο την οποία πραγματοποιούνται. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοποστία, εισοδήματα αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που τα έξοδα τα οποία έχουν πραγματοποιηθεί είναι πιθανό να ανακτηθούν.
- **Έσοδα από τόκους:** Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στη συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.

5.21 Διανομή μερισμάτων

Διανομή μερισμάτος αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

5.22 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους, συμπεριλαμβανομένων των απρόβλεπτων διακυμάνσεων επιτοκίων, πιστωτικών κινδύνων και κινδύνων ρευστότητας και προσπαθεί με συνεχή παρακολούθηση να προβλέψει το ενδεχόμενο τέτοιων κινδύνων προκειμένου να ενεργήσει έγκαιρα ώστε να περιορισθούν οι επιπτώσεις που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας, όσο και όπου είναι δυνατόν.

- Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολών των επιτοκίων**

Η Εταιρεία προκειμένου να διατηρήσει τον κίνδυνο μεταβολής επιτοκίων σε χαμηλά επίπεδα συνάπτει συμβάσεις δανεισμού με κυματινόμενα επιτόκια και κατά κύριο λόγο με βάση euribor εξαμήνου.

- Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε πιστωτικούς κινδύνους καθότι δεν έχει πελάτες.

- Κίνδυνος Ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας στον οποίο εκτίθεται η Εταιρεία, επιχειρείται να περιοριστεί με προσπάθεια εξασφάλισης εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων.

Σε σχέση με τον κίνδυνο ρευστότητας, η Εταιρεία στο δύσκολο οικονομικό περιβάλλον έτσι όπως διαμορφώνεται σήμερα βρίσκεται σε συνεχή επαφή με τους ελληνικούς τραπεζικούς οργανισμούς προκειμένου να εξασφαλίσει τη χρηματοδότηση για την εκτέλεση του επενδυτικού της σχεδίου.

5.23 Διαχείριση κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον και να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 έχει καταστεί αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 47 και 48 του κωδ. Ν. 2190/1920, και επιπλέον, το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό. Ο συνδυασμός των συνθηκών αυτών υποδηλώνει την όπαρξη αβεβαιότητας ως προς τη δυνατότητα της εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Προς τούτο, η Διοίκηση της Εταιρείας στην προσεχή Γενική Συνέλευση θα εξετάσει την ανάγκη λήψης σχετικών μέτρων.

6. Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα

6.1 Λειτουργικοί τομείς

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στο χώρο ανάπτυξης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης ακινήτων στην Ελλάδα.

Αποτελέσματα λειτουργικών τομέων

	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016
	Εκμετάλλευση ακινήτων	Εκμετάλλευση ακινήτων
Πωλήσεις ανά τομέα	1.614.810,52	-
Πωλήσεις	1.614.810,52	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	(372.705,05)	(33.790,16)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποθέσεων (ΕΒΠΤΔΑ)	(372.705,05)	(33.790,16)
Χρηματοοικονομικό έξοδο	(100,80)	(620,98)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό (Σημ. 7.10)	(100,80)	(620,98)
Ζημίες προ φόρων	(372.805,85)	(34.411,14)
Φόρος εισοδήματος	(1.000,00)	(1.000,00)
Καθαρές ζημίες χρήσης	(373.805,85)	(35.411,14)

Δοιπλά στοιχεία λειτουργικών τομέων

	31.12.2017	31.12.2016
	Εκμετάλλευση ακινήτων	Εκμετάλλευση ακινήτων
Ενεργητικό	52.713,36	2.063.060,67
Υποχρεώσεις	355.697,33	1.992.238,79
Επενδύσεις (Σημ. 7.1, 7.2)	130.223,41	902.408,10

6.2 Εσοδα, στοιχεία ενεργητικού και επενδύσεων της Εταιρείας ανά γεωγραφική κατανομή

Η έδρα της Εταιρείας και η κύρια χώρα δραστηριοποίησης της είναι η Ελλάδα.

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>	Πωλήσεις		Σύνολο Ενεργητικού		Επενδύσεις	
	01.01 - 31.12.2017	01.01 - 31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Εσωτερικού	1.614.810,52	-	52.713,36	2.063.060,67	130.223,41	902.408,10
Σύνολο	1.614.810,52	-	52.713,36	2.063.060,67	130.223,41	902.408,10

7. Αναλυτικά Στοιχεία επί των Οικονομικών Καταστάσεων

7.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	Προκαταβόλες για αγορά παγίων και πάγια υπό ¹ κατασκευή	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	343.305,28	343.305,28
Προσθήκες	902.408,10	902.408,10
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2016 όπως είχε δημοσιευτεί	1.245.713,38	1.245.713,38
Επιδραση της διόρθωσης λάθους (Σημ.7.18)	(1.245.713,38)	(1.245.713,38)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	-	-
 Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016	-	-
 Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2016	-	-
 Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	-	-
 Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	-	-
 Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2017	-	-

7.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.800.761,88	555.048,50
Προσθήκες προερχόμενες από δαπάνες/επενδύσεις	130.223,41	-
Μεταφορά σε αποθέματα	(1.930.985,29)	-
Υπόλοιπο λήξεως όπως είχε δημοσιευτεί	-	555.048,50
Επιδραση της διόρθωσης λάθους (Σημ.7.18)	-	1.245.713,38
Υπόλοιπο λήξεως	-	1.800.761,88
 Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	-	-
Υπόλοιπο λήξεως	-	-
 Αναπόσβεστη Αξία στο τέλος της χρήσης	-	1.800.761,88

7.3 Πελάτες και λουπές απατήσεις

Οι πελάτες και οι λουπές απατήσεις αναλύονται ως εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2017	31.12.2016
Έξοδα επομένων χρήσεων - Συνδεμένα μέρη	-	2.165,34
Απατήσεις από Δημόσιο-εκτός Φ.Ε	4.770,51	254.884,01
Λουπές απατήσεις	35.000,00	710,00
Σύνολο	39.770,51	257.759,35

Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-	710,00
Κυκλοφορούν ενεργητικό	39.770,51	257.049,35
Σύνολο	39.770,51	257.759,35

Οι εύλογες αξίες των απατήσεων είναι οι παρακάτω:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2017	31.12.2016
Έξοδα επομένων χρήσεων (προπληρωμές)	-	2.165,34
Απατήσεις από Δημόσιο-εκτός Φ.Ε	4.770,51	254.884,01
Λουπές απατήσεις	35.000,00	710,00
Σύνολο	39.770,51	257.759,35

Οι πελάτες και λουπές απατήσεις αναλύονται στα εξής νομίσματα:

Euro	31.12.2017	31.12.2016
	39.770,51	257.759,35
Σύνολο	39.770,51	257.759,35

7.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2017	31.12.2016
Διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες	12.942,85	4.539,44
Σύνολο	12.942,85	4.539,44

Τα ταμειακά διαθέσιμα για οκοπούς της κατάστασης ταμειακών ριών, περιλαμβάνουν τα εξής:

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2017	31.12.2016
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12.942,85	4.539,44
Σύνολο	12.942,85	4.539,44

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

Euro	31.12.2017	31.12.2016
	12.942,85	4.539,44
Σύνολο	12.942,85	4.539,44

7.5 Μετοχικό κεφάλαιο

	31.12.2017	31.12.2016
Εκδοθέν:		
17.400 κοινές μετοχές των 10 € έκαστη	174.000,00	174.000,00
Καταβληθέν:		
17.400 κοινές μετοχές των 10 € έκαστη	174.000,00	174.000,00
 <i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>		
1 Ιανουαρίου 2016		
Ακύρωση αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου		(48.000,00)
31 Δεκεμβρίου 2016	17.400	174.000,00
 1 Ιανουαρίου 2017	17.400	174.000,00
31 Δεκεμβρίου 2017	17.400	174.000,00

7.6 Δανεισμός

	31.12.2017	31.12.2016
<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>		
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Τραπεζικά δάνεια	-	435.916,82
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	-	435.916,82
 Βραχυπρόθεσμα δάνεια		
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανείων	-	233.058,41
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	-	233.058,41
 Σύνολο δανείων	-	668.975,23

Η έκθεση σε μεταβολές των επιτοκίων και οι ημερομηνίες ανατιμολόγησης των βραχυπροθέσμων συμβολαιών είναι η εξής;

	6-12 μήνες	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2016		
Σύνολο δανείων	233.058,41	233.058,41
233.058,41	233.058,41	233.058,41
 31 Δεκεμβρίου 2017		
Σύνολο δανείων	-	-
 -	-	-

Οι ημερομηνίες λήξης των μακροπρόθεσμων δανείων πριν την προεξόφληση των ταμειακών ροών είναι οι εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Μεταξύ 1 και 2 ετών	-	254.120,50
Μεταξύ 2 και 3 ετών	-	181.796,32
 -	435.916,82	435.916,82

Τα σταθμισμένα μέσα επιτόκια την ημερομηνία του ισολογισμού είναι τα παρακάτω:

	31.12.2017	31.12.2016
Τραπεζικός δανεισμός (μακροπρόθεσμος)	8,75%	8,60%

Οι εύλογες αξίες των μακροπρόθεσμων δανείων προσεγγίζουν τις λογιστικές.

Τα ποσά του δανεισμού αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	31.12.2017	31.12.2016
Euro	-	668.975,23
	-	668.975,23

Συμφωνία υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

	Υπόλοιπο 31.12.2016	Ταμιακές Ροές	Μεταφορές	Υπόλοιπο 31.12.2017
Μακροπρόθεσμα δάνεια	435.916,82	(668.975,23)	233.058,41	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	233.058,41	-	(233.058,41)	-
Σύνολο υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	668.975,23	(668.975,23)	-	-

7.7 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

(Ποσά σε Ευρώ)	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	931,44	774,40
Προμηθευτές-συνδεδεμένα μέρη	-	1.016.282,00
Δεδουλευμένα έξοδα	-	3.675,65
Φόροι (εκτός φόρου εισοδήματος)	-	26.767,45
Λουπές υποχρεώσεις	15.540,97	7.506,92
Λουπές υποχρεώσεις-Συνδεδεμένα μέρη	339.224,92	267.423,81
Σύνολο	355.697,33	1.322.430,23
	-	-
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	355.697,33	1.322.430,23
	355.697,33	1.322.430,23

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	31.12.2017	31.12.2016
Euro	355.697,33	1.322.430,23
	355.697,33	1.322.430,23

Η πολιτική εξόφλησης υποχρεώσεων προς προμηθευτές είναι οι 120 ημέρες.

Οι λήξεις αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς προμηθευτές είναι οι παρακάτω:

	31.12.2017	31.12.2016
0 - 120 ημέρες	834,94	-
121 - 365 ημέρες	96,50	1.017.056,40

7.8 Πωλήσεις

Η ανάλυση των εσόδων της Εταιρείας έχει ως εξής:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	01.01 - <u>31.12.2017</u>	01.01 - <u>31.12.2016</u>
Πωλήσεις ετοίμων προϊόντων	1.614.810,52	-
Σύνολο	1.614.810,52	-

7.9 Εξόδα ανά κατηγορία

Η ανάλυση των εξόδων της Εταιρείας ανά κατηγορία έχει ως εξής:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	01.01 - 31.12.2017				01.01 - 31.12.2016			
	Κόστος Πωληθέντων	Εξόδα διοίκησης	Παγιωποήσεις	Σύνολο	Κόστος Πωληθέντων	Εξόδα διοίκησης	Παγιωποήσεις	Σύνολο
Κόστος αποθεμάτων αναγνωρισμένο ως έξοδα	1.938.882,08	-	-	1.938.882,08	-	-	-	-
Έξοδα επιδιόρθωσης και συντήρησης ενσώματων παγίων	-	1.400,00	15.050,90	16.450,90	-	-	-	-
Λεπτομερικά ενσώματα μισθίσεως								
- Οικόπεδα - Κτίρια	-	1.500,00	-	1.500,00	-	25.500,00	-	25.500,00
Αρμοφίδες υπεργολάβων	-	-	71.200,01	71.200,01	-	-	819.215,18	819.215,18
Αριοψές τρίτων	-	3.327,50	5.954,16	9.281,66	-	4.530,00	13.800,00	18.330,00
Λουπά (Παροχές τρίτων, διάφορα έξοδα κλπ)	-	42.405,99	1.032,40	43.438,39	-	3.760,16	2.916,44	6.676,60
Σύνολο	1.938.882,08	48.633,49	93.237,47	2.080.753,04	-	33.790,16	835.931,62	869.721,78

7.10 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας έχει ως εξής:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	01.01 - <u>31.12.2017</u>	01.01 - <u>31.12.2016</u>
Χρηματοοικονομικά έξοδα		
-Τραπεζικά δάνεια	(36.985,94)	(66.476,48)
- Λουπά	(100,80)	(620,98)
	(37.086,74)	(67.097,46)
Μεταφορά σε παγιωποήσεις	36.985,94	66.476,48
Σύνολο	(100,80)	(620,98)
Χρηματοοικονομικά έσοδα		
	-	-
Σύνολο	(100,80)	(620,98)

7.11 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος εισοδήματος της Εταιρείας έχει ως εξής:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	01.01 - <u>31.12.2017</u>	01.01 - <u>31.12.2016</u>
Φόρος χρήσης	(1.000,00)	(1.000,00)
Σύνολο	(1.000,00)	(1.000,00)

Οι χρήσεις για τις οποίες η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί και ως εκ τούτου οι φορολογικές της υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές παρουσιάζονται στη σημείωση 7.17.

Ο φόρος επί των ζημιών της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμοστεί ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής που ισχύει στην χώρα στην οποία έχει έδρα η Εταιρεία, ως ακολούθως:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	01.01 - <u>31.12.2016</u>	01.01 - <u>31.12.2016</u>
Ζημίες προ φόρων	(372.805,85)	(34.411,14)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον τοχύντα φορολογικό συντελεστή για τα κέρδη	108.113,70	9.979,23
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(108.113,70)	(9.979,23)
Λουποί φόροι	(1.000,00)	(1.000,00)
Φόροι	(1.000,00)	(1.000,00)

7.12 Ζημιές ανά μετοχή

Για τον προσδιορισμό των ζημιών ανά μετοχή χρησιμοποιήθηκε ο μέσος σταθμισμένος αριθμός τους επί του συνόλου των μετοχών (κοινές μετοχές).

	31.12.2017	31.12.2016
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	17.400	17.400
<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	01.01 - <u>31.12.2017</u>	01.01 - <u>31.12.2016</u>
Ζημίες προ φόρων	(372.805,85)	(34.411,14)
Φόρος εισοδήματος	(1.000,00)	(1.000,00)
Ζημίες μετά από φόρους	(373.805,85)	(35.411,14)
Βασικές ζημιές ανά μετοχή	(21.4831)	(2.0351)

7.13 Επιμέτρηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων

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

Επίπεδο 1: Με βάση διαπραγματεύσιμες (μη προσδιορισμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Με βάση τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες όλα τα δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία είναι ορατά, είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Επίπεδο 3: Με βάση τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούν δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε εμφανή δεδομένα της αγοράς.

Η λογιστική αξία των πελατών και λουπών απαιτήσεων, ταμειακών διαθεσίμων, των δανείων και των προμηθευτών και λουπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν την εύλογη αξία αυτών:

7.14 Ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

Δεσμεύσεις

Οι δεσμεύσεις αφορούν μελλοντικές υποχρεώσεις μισθωμάτων λειτουργικής μίσθωσης ακινήτων.

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	31.12.2017	31.12.2016
Έως 1 έτος	1.500,00	1.500,00
Από 1-5 έτη	6.000,00	6.000,00
Άνω των 5 ετών	5.187,50	6.687,50
	12.687,50	14.187,50

7.15 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται πληροφορίες για τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη. Οι αγορές-πωλήσεις από και προς συνδεδεμένα μέρη γίνονται σε όρους αγοράς.

Ποσά χρήσης 2017

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΔΑΠΑΝΕΣ
<u>ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ</u>				
INTRAKOM ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Α.Τ.Ε.	-	338.874,92	-	1.500,00
INTPA-ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΑΕ	-	350,00	-	-
AMYNA ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΕΠΕ	-	-	-	2.165,34
Σύνολο	-	339.224,92	-	3.665,34
	-	339.224,92	-	3.665,34

Οι παραπάνω συναλλαγές αφορούν σε:

Έξοδα ενοικίων	1.500,00
Αγορές υπηρεσιών	2.165,34
	3.665,34
Υποχρεώσεις σε λουπές συνδεδεμένες	339.224,92
	339.224,92

Για την χρήση 2017 δεν δόθηκαν αμοιβές σε διευθυντικά στελέχη και στα μέλη της Διοίκησης.

Ποσά χρήσης 2016

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΔΑΠΑΝΕΣ
<u>ΜΗΤΡΙΚΗ</u>				
INTRADEVELOPMENT	-	51.323,21	-	-
<u>ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ</u>				
INTRAKOM ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Α.Τ.Ε.	-	1.229.867,26	-	820.715,18
INTPA-ΚΥΚΛΑΔΕΣ ΑΕ	-	350,00	-	-
AMYNA ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΕΠΕ	2.165,34	2.165,34	-	-
Σύνολο	2.165,34	1.232.382,60	-	820.715,18
<u>ΟΡΓΑΝΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ</u>				
ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΑ ΣΤΕΛΕΧΗ ΚΑΙ ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	-	-	-	1.360,00
	2.165,34	1.283.705,81	-	822.075,18

Οι παραπάνω συναλλαγές αφορούν σε:

Υπεργολαβίες	819.215,18
Έξοδα ενοικίων	1.500,00
Αμοιβές Διευθυντικών στελεχών και Μελών της Διοίκησης	1.360,00
	822.075,18
Απαιτήσεις από λουπές συνδεδεμένες	2.165,34
	2.165,34
Υποχρεώσεις στη μητρική Intradevlopment	51.323,21
Υποχρεώσεις σε λουπές συνδεδεμένες	1.232.382,60
	1.283.705,81

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και μελών της Διοίκησης για την χρήση 2016 ανήλθαν σε € 1.360,00.

7.16 Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές που αφορούν την Εταιρεία και ενδέχεται στην εξέλιξή τους να έχουν σημαντική επίπτωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

7.17 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2014 έως και 2017. Οι φόροι και λοιπές επιβαρύνσεις που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις και για το λόγο αυτό δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη.

Η εταιρεία, δεν έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών που προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 άρθρο 65Α παρ. 1,όπως ισχύει για τις χρήσεις 2014 και 2015, και υπόκειται στις προβλεπόμενες κυρώσεις.

Για τις χρήσεις 2016 έως και 2017 η Εταιρεία δεν έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 άρθρο 65Α παρ. 1 όπως ισχύει, γιατί σύμφωνα με το β' εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 1 της ΠΙΟΛ 1124/18.6.2015, η Εταιρεία εξαρέται της έκδοσης του «Ετήσιου Πιστοποιητικού» που εκδίδεται από το Νόμιμο Ελεγκτή.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 άρθρο 65Α παρ. 1, όπως ισχύει μετά την ψήφιση του νόμου 4410/2016 (άρθρο 56) ο έλεγχος και η έκδοση των φορολογικών πιστοποιητικών, ισχύει για τις χρήσεις 2016 και εφεξής, σε προαριστική βάση.

7.18 Εφαρμογή ΔΛΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη

Διόρθωση Λάθους προηγούμενης χρήσης

Μετά την υπογραφή και έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2016 η Εταιρεία προχώρησε σε επαναδιατύπωση συγκεκριμένων κονδυλίων.

- Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία

• Επενδύσεις σε ακίνητα

Η Εταιρεία προχώρησε σε μεταφορά από τα Ενσώματα Πάγια στα Επενδυτικά, τα πάγια που απεικονίζονταν στην κατηγορία «Προκαταβολές για αγορές παγίων και πάγια υπό κατασκευή» αξίας € 1.245.713,38 και αφορούσαν εργασίες κατασκευής σε εξέλιξη σε πάγια που προορίζονται για επενδυτικό σκοπού. Η συγκεκριμένη μεταφορά δεν επέφερε οποιαδήποτε αλλαγή στο κύκλο εργασιών, τα αποτελέσματα μετά φόρων και την καθαρή θέση του Ομίλου.

Η επίδραση της διόρθωσης των στοιχείων για τη χρήση της 31.12.2016 σχετικά με την Κατάσταση Οικονομικής Θέσης και την Κατάσταση Ταμειακών Ροών της Εταιρείας, παρουσιάζονται αναλυτικά στους παρακάτω πίνακες.

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)

<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>	<u>Δημοσιευμένα</u>	<u>Αναμορφωμένα</u>	
	<u>31.12.2016</u>	<u>Επαναδιατύπωση</u>	<u>31.12.2016</u>
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ενούματα πάγια	1.245.713,38	(1.245.713,38)	-
Επενδύσεις σε ακινήτα	555.048,50	1.245.713,38	1.800.761,88
Πελάτες και λουπές απατήσεις	710,00	-	710,00
	1.801.471,88	-	1.801.471,88
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Πελάτες και λουπές απατήσεις	257.049,35	-	257.049,35
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.539,44	-	4.539,44
	261.588,79	-	261.588,79
Σύνολο Ενεργητικού	2.063.060,67	-	2.063.060,67
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Ιδια κεφάλαια αναλογούντα στους μετόχους της μητρικής			
Μετοχικό κεφάλαιο	174.000,00	-	174.000,00
Ζημιές εις νέον	(103.178,12)	-	(103.178,12)
	70.821,88	-	70.821,88
Δικαιωματα μειοψηφίας			
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	70.821,88	-	70.821,88
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	435.916,82	-	435.916,82
	435.916,82	-	435.916,82
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λουπές υποχρεώσεις	1.322.430,23	-	1.322.430,23
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	233.058,41	-	233.058,41
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	833,33	-	833,33
	1.556.321,97	-	1.556.321,97
Σύνολο υποχρεώσεων	1.992.238,79	-	1.992.238,79
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	2.063.060,67	-	2.063.060,67

Κατάσταση ταμειακών ροών

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	Δημοσιευμένα 31.12.2016	Επαναδιατόπωση	Αναμορφωμένα 31.12.2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες				
Ζημιές Χρήσης		(35.411,14)	-	(35.411,14)
Προσαρμογές για:				
Φόρους	7.11	1.000,00	-	1.000,00
Έξοδα τόκων	7.10	620,98	-	620,98
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης		(33.790,16)	-	(33.790,16)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Αδύνητη απατητήσεων		(153.280,59)	-	(153.280,59)
Αδύνητη υποχρεώσεων		875.595,30	-	875.595,30
		722.314,71		722.314,71
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		688.524,55		688.524,55
Καταβλητέντες τόκοι	7.10	(620,98)	-	(620,98)
Καταβλητέντες φόροι	7.11	(166,67)	-	(166,67)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		687.736,90		687.736,90
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενούματων παγίων		(902.408,10)	902.408,10	-
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα και ενούματων παγίων		-	(902.408,10)	(902.408,10)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(902.408,10)		(902.408,10)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Δάνεια αναληφθέντα	7.6	98.362,50	-	98.362,50
Αποπλρωμή δανεισμού		(179.387,27)	-	(179.387,27)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(81.024,77)		(81.024,77)
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		(295.695,97)		(295.695,97)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	7.4	300.235,41	-	300.235,41
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7.4	4.539,44		4.539,44

7.19 Μέρισμα

Για τη χρήση 2017 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

7.20 Συνέχιση δραστηριότητας

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας έχει καταστεί αρνητικό και συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 47 και 48 του κωδ. Ν. 2190/1920, και επιπλέον, το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό, κατά την 31.12.2017. Ο συνδυασμός των συνθηκών αυτών υποδηλώνει την ύπαρξη αβεβαιότητας ως προς τη δυνατότητα της εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Η Διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι η αρνητική αυτή εικόνα είναι προσωρινή δεδομένου ότι η εταιρεία βρίσκεται σε στάδιο ανάπτυξης και οργάνωσης των εργασιών της.

Βάσει του επιχειρηματικού σχεδίου (business plan) που έχει εκπονηθεί δεν τίθεται θέμα αμφισβήτησης της δυνατότητας της εταιρείας να συνεχίσει τη λειτουργία της.

Σε κάθε περίπτωση, η μόνη μέτοχος εταιρεία INTRADEVELOPMENT όπως και η μητρική αυτής INTRAKAT παρέχουν οικονομική στήριξη στην Εταιρεία και έχουν δεσμευτεί να συνεχίσουν να της παρέχουν χρηματοοικονομική στήριξη για το άμεσο μέλλον.

7.21 Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που μπορούν να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Πατανία, 25 Απριλίου 2018

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

ΠΕΤΡΟΣ Κ. ΣΟΥΡΕΤΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΝ 028167

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ. ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ 025929

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΔΛΛΑΜΑΓΚΑΣ
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/36702

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας, είναι καταχωρημένη στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.cycladesdev.gr.