

ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ

Ο Κ Ε Κ Ρ Ο Ψ Α.Ε.

Ετήσια Οικονομική Έκθεση

για τη χρήση από 01 Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2018

ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2019

Περιεχόμενα

Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου.....	3
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.....	4
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	24
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	29
Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	30
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	31
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	32
1. Πληροφορίες για την Εταιρεία	33
1.1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	33
1.2. Φύση Δραστηριοτήτων.....	33
2. Περιγραφή λογιστικών αρχών της Εταιρείας	33
2.1. Βάση Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων.....	34
2.2. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες	34
2.3. Σύνοψη λογιστικών αρχών.....	40
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων	47
4. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.....	51
4.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	51
4.2. Επενδύσεις σε ακίνητα	52
4.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων.....	58
4.4. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	59
4.5. Ταμειακά διαθέσιμα	60
4.6. Ίδια Κεφάλαια	60
4.7. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις.....	61
4.8. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	62
4.9. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια	63
4.10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	64
4.11. Έσοδα.....	65
4.12. Έξοδα ανά κατηγορία	65
4.13. Αμοιβές προσωπικού	66
4.14. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	66
4.15. Έντοκη επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος Φ.Α.Π.	66
4.16. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	67
4.17. Φόροι εισοδήματος	67
4.18. Κέρδη ανά μετοχή	67
4.19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	68
4.20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	68
4.21. Μεταγενέστερα γεγονότα.....	69
ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	70
Έκθεση Ευρημάτων Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων.....	71

**Δηλώσεις των Εκπροσώπων του Διοικητικού Συμβουλίου
(σύμφωνα το άρθρου 4 του Ν. 3556/2007)**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. :

1. Δημήτριος Χ. Κλώνης, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
2. Δημήτριος Γ. Αντωνάκος, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου,
3. Πέτρος Κ. Σουρέτης, Διευθύνων Σύμβουλος,

υπό την ως άνω ιδιότητα μας, ειδικώς ορισθέντες προς τούτο από το Διοικητικό Συμβούλιο, δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

- α) Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. για τη χρήση 01.01.2018 – 31.12.2018, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου της Εταιρείας.
- β) Η έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζει, καθώς και την προβλεπόμενη από το άρθρο 43ββ του Κ.Ν. 2190/1920 «Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης».

Παλιό Ψυχικό, 19 Απριλίου 2019

Δημήτριος Χ. Κλώνης

Δημήτριος Γ. Αντωνάκος

Πέτρος Κ. Σουρέτης

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Διευθύνων Σύμβουλος

**Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο
ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.»
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^Η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018**

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΤΗΣΙΑ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Σας παραθέτουμε την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), η οποία αναφέρεται στην οικονομική χρήση 2018 (περίοδος από 1.1 έως 31.12.2018). Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, τις παραγράφους 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και την απόφαση 8/754/14.04.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιογοράς.

Η Έκθεση περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία και δηλώσεις στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά τη χρήση 2018.

A. Απολογισμός Χρήσης 2018

Χρηματοοικονομικές Επιδόσεις Εταιρείας

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών μειώθηκε σε σχέση με πέρυσι κατά € 1,5 χιλ., καθώς λύθηκε μια σύμβαση μίσθωσης στη διάρκεια της χρήσης.

Δαπάνες εκμετάλλευσης: Οι δαπάνες εκμετάλλευσης ανέρχονται για τη χρήση του 2018 σε € 250 χιλ. έναντι € 283 χιλ. τη χρήση του 2017 και εμφανίζονται μειωμένες κατά 12%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μείωση των λοιπών φόρων που επιβάρυναν την Εταιρεία την προηγούμενη χρήση.

Λειτουργικά έξοδα: Τα λειτουργικά έξοδα ανέρχονται για τη χρήση του 2018 σε € 174 χιλ. έναντι € 203 χιλ. και εμφανίζονται μειωμένα κατά 14%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στη μη ύπαρξη κατά την τρέχουσα χρήση των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου (συμβούλων και χρηματιστηρίου).

Λοιπά έσοδα / (έξοδα) : Τα λοιπά έσοδα ανέρχονται για τη χρήση του 2018 σε € 67 χιλ. έναντι εξόδων € 103 χιλ. τη χρήση του 2017. Η προηγούμενη χρήση είχε επιβαρυνθεί με την απομείωση της απαίτησης από επιστροφή ΦΠΑ ύψους € 87 χιλ. μετά την απόρριψη της ενδικοφανούς προσφυγής που είχε καταθέσει η Εταιρεία.

Έντοκη επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος Φ.Α.Π.: Εντός της χρήσης η φορολογική διοίκηση προχώρησε σε εκτέλεση σχετικής απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και επιστράφηκε στην Εταιρεία ποσό πλέον τόκων ύψους € 431 χιλ. που αφορούσε φόρο ακίνητης περιουσίας που είχε καταβληθεί αχρεωστήτως αναφορικά με τα υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση ακίνητα της Εταιρείας κατά την 1η Ιανουαρίου 2013.

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανέρχονται σε € 179 χιλ. για τη χρήση του 2018 έναντι € 304 χιλ. τη χρήση του 2017 και είναι μειωμένα κατά 41% λόγω της μείωσης του δανεισμού που πέτυχε η Εταιρεία μετά τη διάθεση σημαντικού μέρους των κεφαλαίων που προήλθαν από την επιτυχημένη αύξηση του μετοχικού που ολοκληρώθηκε τον Δεκέμβριο του 2017.

Ζημίες Χρήσης προ φόρων: Οι ζημίες προ φόρων για τη χρήση του 2018 ανέρχονται σε € 90 χιλ. έναντι € 876 χιλ. τη χρήση του 2017 και εμφανίζονται μειωμένες κατά 90%. Η μείωση οφείλεται κυρίως στην έντοκη επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος Φ.Α.Π., στη μείωση των χρηματοοικονομικών εξόδων αλλά και στη μη ύπαρξη εκτάκτων δαπανών που επιβάρυναν τα

αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης, όπως ήταν η απομείωση της απαίτησης από ΦΠΑ και οι δαπάνες της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>Μεταβολή %</u>
Μικτό κέρδος / (Ζημία)	(236.621)	(267.887)	11,67%
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	88.881	(572.690)	115,52%
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων	(89.828)	(876.558)	89,75%
Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους	(118.687)	(932.172)	87,27%

Μερισματική πολιτική

Τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας κατά την χρήση του 2018 δεν επιτρέπουν την διανομή μερίσματος για τη χρήση αυτή.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2018 δεν διαθέτε υποκαταστήματα.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Βασικοί Δείκτες

	<u>31-Δεκ-18</u>	<u>31-Δεκ-17</u>
ROE (Return On Equity) – Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους / Σύνολο ιδίων κεφαλαίων :	-2,85%	-14,52%
ROCE (Return On Capital Employed) – Αποδοτικότητα συνολικών απασχολούμενων κεφαλαίων (Ζημία) προ φόρων / (Ενεργητικό μείον Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις) :	-1,10%	-7,67%
Δείκτης Δανειακής Επιβάρυνσης : Συνολικός Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού	39,40%	32,15%
Δείκτης Ρευστότητας : Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1,96	1,57

Η Εταιρεία κρίνει ότι στην παρούσα χρονική στιγμή και σε συνάρτηση με την εξέλιξη των μεγεθών της δεν απαιτείται η παρουσίαση πρόσθετων χρηματοοικονομικών δεικτών.

Ακίνητη Περιουσία

Λόγω των πολύπλοκων και σοβαρών πολεοδομικών και νομικών περιορισμών η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει σε αποτίμηση της αξίας των ακινήτων της σε τρέχουσες τιμές. Οι αξίες στις οποίες παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις τα ακίνητα για τα οποία δεν υφίσταται ιδιοκτησιακή διεκδίκηση, είναι η τιμή κτήσης των ακινήτων αυτών κατά την ίδρυση της Εταιρείας (1923) πλέον τυχόν μεταγενέστερων δαπανών βελτιώσεων. Ως συνέπεια οι συγκεκριμένες αξίες δεν εκφράζουν την πραγματική σημερινή εμπορική αξία της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας.

Η Αντικειμενική Αξία για τη χρήση του 2018 της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας για την οποία δεν υφίσταται ιδιοκτησιακή διεκδίκηση και χωρίς να συμπεριλαμβάνεται το ακίνητο της Παλαιάς Αγοράς

ανέρχεται σε € 16.755 χιλ. ενώ αντίστοιχα η λογιστική αξία (ιδιοχρησιμοποιούμενων και επενδυτικών ακινήτων πλην του ακινήτου της Παλαιάς Αγοράς) ανέρχεται σε € 670 χιλ.

Η αξία των ακινήτων για τα οποία υφίσταται ιδιοκτησιακή διεκδίκηση με το Ελληνικό Δημόσιο έχουν πλήρως απομειωθεί σε προηγούμενες χρήσεις.

Ακολουθεί ανάλυση της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας:

ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.				
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ	ΑΝΤΙΚ/ΝΙΚΗ ΑΞΙΑ (Ποσά σε χιλ. €)	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
		Μ2		
ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΟ ΑΚΙΝΗΤΟ				
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ-ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	5.056	8.812	Υπό απαλλοτρίωση
	ΚΤΙΡΙΟ	770		
ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ				
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ:</u>				
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)		1.049	1.573	
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)		1.100	1.604	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)		2.084	4.107	Υπό απαλλοτρίωση
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)		375		
ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ) ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ - ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ-ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230		Επικαρπία
	ΚΤΙΡΙΟ	973		
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ:</u>				
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 2 & ΚΟΔΡΟΥ- ΧΑΛΑΝΔΡΙ (ΟΤ 325α)		1.035	659	Υπό απαλλοτρίωση
ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΕ ΕΠΙΔΙΚΙΑ ΜΕ ΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ				
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ:</u>				
ΠΕΡΣΕΩΣ 11 -19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)		5.829	Σε Επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο / Υπό απαλλοτρίωση	
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)		7.094	Σε Επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο	
<u>ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ:</u>				
ΨΥΧΙΚΟ: Βραχώδης περιοχή αρμοτόμητος εκτός Πράσινης γραμμής		31.000	Σε Επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο	
ΨΥΧΙΚΟ: Βραχώδης περιοχή αρμοτόμητος εκτός Πράσινης γραμμής		18.800	Σε Επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο	
ΨΥΧΙΚΟ: Έκταση εκτός σχεδίου – Πρώην Λατομείο		193.867	Σε Επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο (Τμήμα 185 στρ. Αναδασωτέο)	
<u>ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ:</u>				
ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 – ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (50%) (ΟΤ 132)	ΚΤΙΡΙΟ	427	Σε Επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο	

Σημαντικά Γεγονότα κατά την κλειόμενη χρήση

- Το Μονομελές Εφετείο Αθηνών με αριθμό 104/2018 απόφασή του, καθόρισε την προσωρινή τιμή μονάδος αποζημίωσης του ακινήτου της Εταιρείας επί των οδών Κόδρου και Εθνικής Αντιστάσεως, στο Χαλάνδρι στο ποσό των πεντακοσίων πενήντα ευρώ ανά τ.μ. εδάφους καθώς επίσης και την προσωρινή τιμή μονάδος αποζημίωσης των επικειμένων που υπάρχουν επί του απαλλοτριούμενου εδάφους κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο διατακτικό της ως άνω απόφασης. Η Εταιρεία κατέθεσε ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών κατά του Δήμου Χαλανδρίου αίτηση για τον καθορισμό οριστικής τιμής μονάδος αποζημιώσεως για το προπεριγραφόμενο ακίνητο ιδιοκτησίας της, η οποία συζητήθηκε κατά τη δικάσιμο της 11^{ης} Δεκεμβρίου 2018 και αναμένεται η έκδοση της σχετικής απόφασης.

- Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίασή του της 22ας Μαρτίου 2018 έκανε δεκτή την παραίτηση της κυρίας Ιωάννας Τασιά από τη θέση του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του ενώ ταυτόχρονα γνωστοποιήθηκε στα μέλη ο θάνατος του ανεξάρτητου μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, Περικλή Τσοτούσουρα. Στη συνέχεια το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την αντικατάσταση ενός μόνον εκ των μελών που απώλεσαν την ιδιότητα του μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου και εξέλεξε τον κ. Αγγελή Παππά του Κωνσταντίνου, ως νέο ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του.
- Η Εταιρεία ανακοίνωσε στις 12 Απριλίου 2018 ότι εκδόθηκε η υπ' αριθ. 589/2018 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία έκανε δεκτή την ασκήθεια από την Εταιρεία Αίτηση Αναίρεσης της υπ' αριθ. 3401/2014 απόφασης του Εφετείου Αθηνών κατά του Ελληνικού Δημοσίου. Ειδικότερα, ανήρεσε την εις βάρος της Εταιρείας εφετειακή απόφαση, γιατί, κατά παράβαση του άρθρου 281 ΑΚ, είχε απορρίψει ως μη νόμιμη την ένσταση καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, με την οποία η Εταιρεία επικαλείτο, ότι το Ελληνικό Δημόσιο επί τουλάχιστον 70 χρόνια ρητά αναγνώριζε την κυριότητα της Εταιρείας με σειρά επιδηλωτικών πράξεων. Η υπόθεση συζητήθηκε στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών για ουσιαστική κρίση, σύμφωνα με τις κατά τα ανωτέρω δεσμευτικές για το Εφετείο κρίσεις του Αρείου Πάγου κατά την δικάσιμο της 4^{ης} Δεκεμβρίου 2018 και αναμένεται η έκδοση της σχετικής αποφάσεως.
- Η Εταιρεία ανακοίνωσε στις 03 Μαΐου 2018 ότι το ποσοστό των άμεσων δικαιωμάτων ψήφου του κυρίου Σταύρου Ψυχάρη από 7,193% μηδενίσθηκε λόγω ρευστοποίησης από πιστώτριες τράπεζες των 1.424.560 κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών. Η τράπεζα ALPHA BANK A.E. προχώρησε στην απόκτηση 1.324.560 κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών και το ποσοστό της διαμορφώθηκε σε 6,69%, η ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. απέκτησε 50.000 κοινές ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές και το ποσοστό της διαμορφώθηκε σε 37,48% και η INTRAPAR S.A. απέκτησε 50.000 κοινές ονομαστικές, μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές και το ποσοστό της διαμορφώθηκε σε 34,32%.
- Την 27 Ιουνίου 2018 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Στην ως άνω Συνέλευση μεταξύ άλλων αποφασίστηκαν και τα εξής:
 - (α) Η εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου, λόγω της λήξεως της θητείας του προηγούμενου. Η Γενική Συνέλευση εξέλεξε νέο οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο απαρτίζεται από τους κ.κ. Δημήτριο Κλώνη, Δημήτριο Αντωνάκο, Πέτρο Σουρέτη, Βασίλειο Δεληκατερίνη, Αγγελή Παππά, Σωτήριο Φίλο, Ιωάννη Σχοινά και Στυλιανό Αλεξόπουλο και όρισε τους κκ. Σωτήριο Φίλο, Αγγελή Παππά και Βασίλειο Δεληκατερίνη, οι οποίοι πληρούν τις προϋποθέσεις του Νόμου 3016/2002 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ως ανεξάρτητα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η θητεία του νέου Διοικητικού Συμβουλίου, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Καταστατικού της Εταιρείας, είναι τετραετής και κατ' εξαίρεση παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας θα συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.
 - (β) Η έγκριση για τη μερική τροποποίηση διάθεσης των αντληθέντων κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που αποφασίστηκε από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της 24.05.2017. Συγκεκριμένα για τα αδιάθετα ποσά την 31.12.2017 αποφασίσθηκε όπως:
 - το ποσό των € 29 χιλ. που παρέμεινε αδιάθετο στην κατηγορία α) Λειτουργικά Έξοδα να μεταφερθεί προς διάθεση στην ίδια κατηγορία έως τις 31.12.2018,
 - το ποσό των € 4 χιλ. που παρέμεινε αδιάθετο στην κατηγορία β) Αποπληρωμή Φόρων να μεταφερθεί προς διάθεση στην ίδια κατηγορία έως τις 31.12.2018,
 - το ποσό των € 11 χιλ. που παρέμεινε αδιάθετο στην κατηγορία γ) Αποπληρωμή Υποχρεώσεων σε Τρίτους να μεταφερθεί προς διάθεση στην ίδια κατηγορία έως τον Οκτ. 2019 και

το ποσό των € 86 χιλ. που παρέμεινε αδιάθετο στην κατηγορία δ) Αποπληρωμή Τραπεζικών Δανειών να μεταφερθεί προς διάθεση στην ίδια κατηγορία κατά € 50 χιλ. € έως τις 31.12.2018 και κατά € 36 χιλ. έως τον Οκτ. 2019.

Επίσης αποφασίσθηκε όπως από το ποσό των € 834 χιλ. που προορίζονταν προς διάθεση το 2018 στην κατηγορία «Αποπληρωμή Υποχρεώσεων σε Τρίτους» ποσό € 605 χιλ. να διατεθεί το 2018 και ποσό € 229 χιλ. να διατεθεί κατά το χρονικό διάστημα Ιαν. – Οκτ. 2019.

- Η Εταιρεία σε συνέχεια σχετικών γνωστοποιήσεων των εταιρειών «INTRADEVELOPMENT A.E. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και «INTRAKOM A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» γνωστοποίησε την 02 Νοεμβρίου 2018 τη σημαντική μεταβολή που επήλθε στα δικαιώματα ψήφου. Αναλυτικά:
 - Η εταιρεία «INTRADEVELOPMENT», μετά την απορρόφηση από αυτήν της INTRAPAR S.A., κατέχει 6.795.848 άμεσα δικαιώματα ψήφου επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της ΚΕΚΡΟΨ, ήτοι ποσοστό 34,315% και
 - Η εταιρεία «INTRAKOM A.E. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» κατέχει – μέσω της ελεγχόμενης κατά 100% από αυτήν εταιρείας ««INTRADEVELOPMENT», 6.795.848 έμμεσα δικαιώματα ψήφου επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της ΚΕΚΡΟΨ, ήτοι ποσοστό 34,315%.

Β. Μεταγενέστερα γεγονότα που συνέβησαν από την λήξη της χρήσης μέχρι την σύνταξη της Έκθεσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο με την από 03.01.2019 απόφασή του αποφάσισε την μερική τροποποίηση διάθεσης των αντληθέντων κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που αποφασίστηκε από την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της 24.05.2017. Συγκεκριμένα από το ποσό των € 1.431 χιλ. που προοριζόταν προς διάθεση μέχρι την 31.12.2018, σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας, διατέθηκε τελικώς μόνο το ποσό των € 1.405 χιλ. και παρέμειναν αδιάθετα € 26 χιλ.

Από τα αδιάθετα αυτά ποσά :

- α. το ποσό των € 25 χιλ. που παρέμεινε αδιάθετο στην κατηγορία β) «Αποπληρωμή Φόρων» αποφασίστηκε να μεταφερθεί προς διάθεση στην ίδια κατηγορία έως την 31.10.2019, και
- β. το ποσό των € 1 χιλ. που παρέμεινε αδιάθετο στην κατηγορία δ) «Αποπληρωμή Τραπεζικών Δανειών» αποφασίστηκε να μεταφερθεί προς διάθεση στην ίδια κατηγορία έως την 31.10.2019.

Τα ανωτέρω τελούν υπό την προϋπόθεση της έγκρισής από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

Γ. Προοπτικές κλάδου και Εταιρείας

Αγορά Ακινήτων

Η ελληνική αγορά ακινήτων, ύστερα από μία δεκαετία πτωτικής πορείας εμφανίζει ορατά σημάδια ανάκαμψης. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι τιμές των διαμερισμάτων σημείωσαν άνοδο κατά 1,3% σε ετήσια βάση έναντι μείωσης κατά 1,2% το αντίστοιχο διάστημα του 2017. Εξίσου ενθαρρυντικό είναι το γεγονός ότι οι νέες άδειες για κατοικίες έχουν επιστρέψει σε ανοδική πορεία. Η ραγδαία διείσδυση των ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης κατοικιών αλλά και η ύπαρξη ενεργού επενδυτικού ενδιαφέροντος από το εξωτερικό που συνδέεται με τη δυνατότητα χορήγησης άδειας διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών και σε μέλη οικογενειών τους,

που προβαίνουν σε αγορά ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα, η αξία της οποίας υπερβαίνει τις € 250.000 έχουν συντελέσει καθοριστικά στην αφύπνιση της αγοράς οικιστικών ακινήτων.

Καθοριστικός παράγοντας για την συνέχιση της ανοδικής τάσης στην αγορά ακινήτων αλλά και της διεύρυνσης του επενδυτικού ενδιαφέροντος σε περισσότερες κατηγορίες ακινήτων παραμένει η συνέχιση της βελτίωσης της δημοσιονομικής αξιοπιστίας και η αποκατάσταση του κλίματος εμπιστοσύνης προς τη χώρα όπως και η εγκαθίδρυση ενός σταθερού φορολογικού πλαισίου κυρίως όσον αφορά τον υπολογισμό των φόρων που βαρύνουν την ακίνητη περιουσία καθώς και η ολοκλήρωση του εθνικού κτηματολογίου.

Προοπτικές της ΚΕΚΡΟΨ

Η Διοίκηση παραμένει προσηλωμένη στους στόχους της που είναι η διατήρηση των λειτουργικών εξόδων σε χαμηλά επίπεδα και η συνέχιση ενεργειών που θα οδηγήσουν στην επίλυση των νομικών και πολεοδομικών ζητημάτων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία της Εταιρείας ώστε να ξεκινήσει σταδιακά η αξιοποίησή τους.

Τα ακίνητα της Εταιρείας που περιγράφονται παρακάτω αφορούν αυτά για τα οποία η Εταιρεία εκτιμά ως πλέον άμεση την επίλυση των εκκρεμών υποθέσεων που τα αφορούν και τα οποία θα δύνανται να αξιοποιηθούν:

- α) Δεκαέξι καταστήματα στην Παλαιά Αγορά Ψυχικού. Προσδοκώμενα έσοδα μέσω της εκμίσθωσης και λειτουργίας των συγκεκριμένων καταστημάτων συνολικής επιφάνειας 973 Μ2 σε οικόπεδο περικλειόμενο από τις οδούς Κοντολέοντος – Πασχαλιάς – Χρυσανθέμων και Αμαρυλλίδος. Το κτίριο της Παλαιάς Αγοράς έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο. Οι κύριες εργασίες στο ακίνητο έχουν ολοκληρωθεί και παραμένουν σε εκκρεμότητα συμπληρωματικές εργασίες στο κτίριο και στον περιβάλλοντα χώρο της Παλαιάς Αγοράς οι οποίες αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του 2019. Με την ολοκλήρωση των εργασιών η Εταιρεία εκτιμά ότι θα μπορέσει να προχωρήσει στην αποτίμηση της εύλογης αξίας του ακινήτου.
- β) Οικόπεδο επί της οδού Μελετοπούλου 7, Παλαιό Ψυχικό, επιφάνειας 1.049 Μ2 το οποίο μετά την έκδοση σχετικού ΦΕΚ αποκαταρίζεται από χώρος κοινόχρηστου πρασίνου σε οικοδομήσιμο χώρο με παράλληλη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 161. Οι όροι δόμησης προβλέπουν κάλυψη 40%, συντελεστή δόμησης 0,60 και επιτρεπόμενο ύψος 7,5 μέτρα. Ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατέθεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση για την ακύρωση του ως άνω Π.Δ., η οποία συζητείται την 08.05.2019. Σε περίπτωση θετικής έκβασης, η Εταιρεία προτίθεται να προχωρήσει στην εκμετάλλευση του ακινήτου.

Δ. Σημαντικοί Κίνδυνοι

Οι συνήθεις κίνδυνοι στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία είναι οι ακόλουθοι:

Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία

Το σημαντικότερο μέρος της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας τελεί υπό απαλλοτρίωση από τον Δήμο Φιλοθέης – Ψυχικού και τον Δήμο Χαλανδρίου ή διεκδικείται από το Ελληνικό Δημόσιο. Τυχόν αρνητική έκβαση των δικαστικών υποθέσεων της Εταιρείας με το Ελληνικό Δημόσιο, όσον αφορά τα ακίνητα που βρίσκονται σε επιδικία με αυτό, δεν θα επηρεάσει δυσμενώς την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας, καθώς η αξία των συγκεκριμένων ακινήτων έχει πλήρως απομειωθεί. Όσον αφορά τα ακίνητα υπό απαλλοτρίωση, σε τυχόν αρνητική έκβαση, η Εταιρεία θα επισπεύσει τις διαδικασίες καθορισμού τιμής μονάδος αποζημίωσης στο αρμόδιο Δικαστήριο, προκειμένου εν τέλει να της καταβληθεί η αποζημίωση που θα επιδικασθεί σύμφωνα με τον Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων (Ν. 2882/2001), η οποία εκτιμάται ότι θα είναι σημαντικά μεγαλύτερη από την λογιστική αξία των εν λόγω ακινήτων.

Κίνδυνος εύλογης αξίας

Η διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στην διενέργεια και χρήση εκτιμήσεων υποθέσεων και παραδοχών σχετικά με την εύλογη αξία των συμμετοχικών της τίτλων, οι οποίες ενέχουν τον κίνδυνο να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται στο κίνδυνο μεταβολών της αξίας των μισθωμάτων.

Κίνδυνος επιτοκίου

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων λόγω του δανεισμού. Μειώσεις των επιτοκίων επηρεάζουν θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας, ενώ αυξήσεις των επιτοκίων επηρεάζουν αρνητικά τα αποτελέσματα.

Πιστωτικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται στην παρούσα χρονική στιγμή πιστωτικός κίνδυνος λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας σχετίζεται με τη δυνατότητα της Εταιρείας να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές. Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα μέσω των αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου ώσπου να επιτύχει την εκμετάλλευση της ακίνητης περιουσίας της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της Εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Ε. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

Έσοδα

Εταιρεία	Απιολογία	31/12/2018	31/12/2017
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Πωλήσεις υπηρεσιών	1.272	1.331
Σύνολο		1.272	1.331

Δαπάνες / Αγορές

Εταιρεία	Απιολογία	31/12/2018	31/12/2017
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Τόκοι δανείου βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού χορήγησης δανείου	-	40.403
INTRAKAT Α.Ε.	Τόκοι δανείου βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού χορήγησης δανείου	30.055	27.787
INTRAKAT Α.Ε.	Εργολαβικό Αντάλλαγμα	-	141.739
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	Αμοιβή Διευθυντικών Στελεχών	48.000	48.000
Σύνολο		78.055	257.929

Απαιτήσεις

Εταιρεία	31/12/2018	31/12/2017
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	3.227	1.650
Σύνολο	3.227	1.650

Υποχρεώσεις

<u>Εταιρεία</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
INTRAKAT A.E.	615.472	1.222.260
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0	4.160
Σύνολο	615.472	1.226.420

Οι υποχρεώσεις προς την Intrakat αφορούν προκαταβολή βάσει ιδιωτικού προσυμφώνου πώλησης οικοπέδου.

ΣΤ. Εταιρική Διακυβέρνηση

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση συντάσσεται σύμφωνα με το άρθρο 43ββ του Κ.Ν. 2190/20 και περιγράφει τον τρόπο με τον οποίο η Εταιρεία διοικείται και ελέγχεται και περιλαμβάνει το σύνολο των κανόνων και των αρχών που υιοθετεί η Εταιρεία για να θέσει και να προσεγγίσει τους στόχους της και να διασφαλίσει τα συμφέροντα των μετόχων της και των συνδεδεμένων με αυτά μερών.

αα) Αναφορά στον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης στον οποίο η Εταιρεία υπάγεται:

Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως και χωρίς αποκλίσεις με τις επιταγές και τις ρυθμίσεις των υποχρεωτικών κανόνων που θεσπίζουν οι ελληνικοί Νόμοι αναφορικά με την εταιρική διακυβέρνηση, ιδίως του Κ.Ν. 2190/1920, Ν. 3016/2002 και Ν. 3693/2008 αλλά και του Ν.4449/2017 όπου ορίζεται η σύσταση της Επιτροπής Ελέγχου και οι αρμοδιότητές της.

Με σκοπό την πλήρη συμμόρφωσή της στις επιταγές της νομοθεσίας, για την εταιρική διακυβέρνηση η Εταιρεία δηλώνει ότι κατά την παρούσα χρονική στιγμή υιοθετεί τον αναθεωρημένο Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) ο οποίος εκπονήθηκε με κοινή πρωτοβουλία από τα Ελληνικά Χρηματιστήρια και τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (Σ.Ε.Β.), στον οποίο δηλώνει ότι υπάγεται και του οποίου το πλήρες κείμενο βρίσκεται αναρτημένο στην ηλεκτρονική διεύθυνση :

http://www.helex.gr/documents/10180/2227277/HCGC_GR_20131022.pdf/e8e7b6da-6dd0-4c30-90e9-79fe9ca8383d

Στον παραπάνω Κώδικα ενσωματώνονται οι απαιτήσεις της κείμενης νομοθεσίας, αλλά επιπλέον αυτών, περιλαμβάνονται ειδικές πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης, οι οποίες δεν περιέχονται σε νομοθετικά κείμενα και οι οποίες αποτελούν γενικές κατευθυντήριες γραμμές.

Αποκλίσεις από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και αιτιολόγησή τους. Ειδικές διατάξεις του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που δεν εφαρμόζει η Εταιρεία και εξήγηση των λόγων μη εφαρμογής τους.

Η Εταιρεία βεβαιώνει ότι εφαρμόζει όλες τις νομοθετικές διατάξεις, οι οποίες είναι υποχρεωτικές για τις Εισηγμένες εταιρείες και οι οποίες έχουν θεσπισθεί νομοθετικά. Οι παραπάνω διατάξεις αποτελούν το ελάχιστο περιεχόμενο του Ελληνικού Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης και περιλαμβάνονται μαζί με άλλες ειδικές πρακτικές και αρχές στον Κώδικα που η Εταιρεία δήλωσε ότι υπάγεται. Από τις ειδικές αυτές πρακτικές και αρχές υφίστανται κατά τον παρόντα χρόνο, οι παρακάτω αποκλίσεις:

Μέρος Α. Το Διοικητικό Συμβούλιο και τα μέλη του.

Ι. Ρόλος και αρμοδιότητες του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει προβεί στη σύσταση καμίας άλλης επιτροπής, πλην της Επιτροπής Ελέγχου (Ν. 3693/2008 και πλέον Ν.4449/2017), διότι η οργανωτική δομή της Εταιρείας δεν δικαιολογεί την ύπαρξη άλλων επιτροπών.

II. Μέγεθος και Σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ήταν επταμελές μέχρι την 22^α Μαρτίου 2018 και παρέμεινε εξαμελές μέχρι την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 27.06.2018, οπότε και εξελέγη νέο οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο και αποτελείται από πέντε εκτελεστικά και τρία ανεξάρτητα μη εκτελεστικά Μέλη..

Η Εταιρεία δεν έχει θεσμοθετημένη πολιτική για την ποικιλομορφία της σύνθεσης του Διοικητικού της Συμβουλίου και των ανώτατων διευθυντικών στελεχών της, ωστόσο προσπαθεί να στελεχώνονται από ακέραια, έμπειρα και ικανά με εξειδικευμένες γνώσεις πρόσωπα, που να ανταποκρίνονται στους εταιρικούς στόχους.

III. Ρόλος και απαιτούμενες ιδιότητες του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν διορίζει ανεξάρτητο Πρόεδρο και Αντιπρόεδρο αλλά εκτελεστικό, προκειμένου να υπάρχει ευχέρεια και ευελιξία κατά την άσκηση της εκτελεστικής εξουσίας.

IV. Καθήκοντα και συμπεριφορά των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Η Εταιρεία εφαρμόζει στις συναλλαγές της με τις εταιρείες που είναι συνδεδεμένες με αυτήν την αρχή των ίσων αποστάσεων, υπό την έννοια ότι οι όροι με τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι και ποτέ δεν αποκλίνουν ανατιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφαρμόζε η Εταιρεία για ίδιες ή παρεμφερείς συναλλαγές με ανεξάρτητες επιχειρήσεις, δεν έχει ωστόσο υιοθετήσει ως μέρος του εσωτερικού της Κανονισμού σχετικές πολιτικές.

Δεν έχουν θεσπισθεί πολιτικές διαχείρισεως συγκρούσεως συμφερόντων ανάμεσα στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και την Εταιρεία. Ωστόσο τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου γνωρίζουν ότι οφείλουν να γνωστοποιούν έγκαιρα στα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου τα ίδια συμφέροντά τους που τυχόν ανακύψουν από τις συναλλαγές τους με την Εταιρεία, καθώς και κάθε άλλη σύγκρουση ιδίων συμφερόντων που ανακύπτει κατά την άσκηση των καθηκόντων τους, με αυτών της Εταιρείας ή συνδεδεμένων επιχειρήσεων με αυτήν σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία (παράρτημα 1 του Ν. 4308/2014).

Δεν υφίσταται υποχρέωση αναλυτικής γνωστοποίησης τυχόν άλλων επαγγελματικών δεσμεύσεων ή συμμετοχής σε Διοικητικά Συμβούλια άλλων εταιρειών, των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου πριν από τον διορισμό τους. Υπάρχει όμως, όπως προαναφέρθηκε, υποχρέωση γνωστοποίησης εκ μέρους των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου σε περίπτωση που τυχόν ανακύψουν ίδια συμφέροντα από συναλλαγές της Εταιρείας που εμπίπτουν στα καθήκοντά τους.

V. Ανάδειξη υποψηφίων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Δεν θεωρείται απαραίτητη η ύπαρξη επιτροπής ανάδειξης υποψηφιοτήτων, καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο εισηγείται προς τους μετόχους για την εκλογή των μελών του νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

VI. Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου

Δεν κρίνεται απαραίτητη η θέσπιση ειδικού κανονισμού λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς οι αρμοδιότητες η οργάνωση και η λειτουργία του καθορίζονται επαρκώς στο Καταστατικό της Εταιρείας.

Δεν κρίνεται απαραίτητη η ύπαρξη ημερολογίου συνεδριάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου. Οι συνεδριάσεις πραγματοποιούνται οποτεδήποτε παραστεί προς τούτο ανάγκη της Εταιρείας ή επιβάλλεται από τον Νόμο.

Δεν προβλέπεται η υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την άσκηση του έργου του από εξειδικευμένο γραμματέα.

Δεν υφίσταται υποχρέωση για διενέργεια συναντήσεων σε τακτική βάση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου αποκλειστικά με τα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για την επίδοση και τις αμοιβές τους.

Δεν υπάρχουν προγράμματα εισαγωγικής ενημερώσεως των νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ούτε τέτοια για την διαρκή επαγγελματική επιμόρφωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι στην πλειοψηφία τους ενεργά επαγγελματικά.

Δεν υπάρχει πρόβλεψη παροχής πόρων προς την Επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, για την εκπλήρωση των καθηκόντων της και για την πρόσληψη εξωτερικών συμβούλων, καθώς, εφόσον παραστεί τέτοια ανάγκη, εγκρίνονται τα σχετικά ποσά από την Διοίκηση της Εταιρείας.

VII. Αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου

Δεν υπάρχει θεσμοθετημένη διαδικασία αξιολογήσεως της αποτελεσματικότητας του Διοικητικού Συμβουλίου και της επιτροπής ελέγχου ούτε αξιολογείται η επίδοση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Μέρος Γ. Αμοιβές

Δεν υπάρχει ανάγκη για τη σύσταση Επιτροπής Αμοιβών, καθώς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αμείβονται από την Εταιρεία.

Αμοιβή λαμβάνει μόνον ο Γενικός Διευθυντής/ μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, δυνάμει σύμβασης παροχής υπηρεσιών για τη θέση που κατέχει και τις υπηρεσίες που εξ αυτής στην Εταιρεία.

ββ) Επιπλέον πρακτικές εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζει η Εταιρεία

Η Εταιρεία εφαρμόζει χωρίς αποκλίσεις τις προβλέψεις του κειμένου νομοθετικού πλαισίου αναφορικά με την εταιρική διακυβέρνηση. Κατά την παρούσα χρονική στιγμή δεν υφίστανται επιπλέον των άνω προβλέψεων πρακτικές.

γγ) Περιγραφή των κύριων χαρακτηριστικών των συστημάτων Εσωτερικού Ελέγχου

Στα συστήματα του Εσωτερικού Ελέγχου περιλαμβάνεται χρονοδιάγραμμα διενέργειας ελέγχων που υποβάλλεται στην Επιτροπή Ελέγχου μια φορά το χρόνο προς έγκριση, καθώς και τριμηνιαία πορίσματα διενέργειας ελέγχων. Το Διοικητικό Συμβούλιο ενημερώνεται από την Επιτροπή Ελέγχου, εφόσον αυτή διαπιστώσει σοβαρά ζητήματα ελέγχου ή/και πρακτικών αναφορικά με τις αδυναμίες των διαδικασιών που αφορούν την χρηματοοικονομική πληροφόρηση και τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποδίδει ιδιαίτερη σημασία στα παραπάνω συστήματα επισκοπώντας: τους κινδύνους και τις ευκαιρίες αλλά και τα μέτρα που λαμβάνονται επιθεωρώντας σε τακτική βάση τη λειτουργία της Εταιρείας και την χρηματοοικονομική της απόδοση, πραγματοποιώντας σύγκριση των προϋπολογισμών με τα αποτελέσματα των προηγούμενων ετών και τέλος υιοθετώντας σχέδια δράσης με στόχο τη βέλτιστη λειτουργική και χρηματοοικονομική απόδοση. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την τελική ευθύνη για τη διατήρηση του Συστήματος αυτού, τη διασφάλιση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητάς του καθώς και για της παρακολούθησης και της εποπτείας για την αποτελεσματική εφαρμογή του.

δδ) Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ) , (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ :

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (γ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 § 7 του ν.3556/2007.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (δ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίστανται κανενός είδους τίτλοι της Εταιρείας οι οποίοι να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (στ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, δεν υφίσταται κανενός είδους περιορισμός στα δικαιώματα ψήφου.

Σχετικά με τις απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (η) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, ο διορισμός των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου γίνεται από την Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής προτάσεως του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου το νέο μέλος εκλέγεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και η εκλογή του υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση. Η τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας προϋποθέτει τη λήψη σχετικής εγκριτικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

Οι απαιτούμενες πληροφορίες του στοιχείου (θ) της παρ. 1 του άρθρου 10 της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ, εμπεριέχονται ήδη σε άλλο τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης που αναφέρεται στις πρόσθετες πληροφορίες του άρθρου 4 § 7 του ν.3556/2007.

εε) Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας και δικαιούται να αποφασίζει για κάθε θέμα που αφορά την Εταιρεία. Οι αποφάσεις της δεσμεύουν και τους απόντες ή διαφωνούντες μετόχους.

Η Γενική Συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για: α) Τροποποίηση του Καταστατικού, β) Αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, γ) Εκλογή Μελών Διοικητικού Συμβουλίου, δ) Εκλογή Ελεγκτών, ε) Έγκριση των ετησίων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, στ) Διάθεση των ετησίων κερδών, ζ) Συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρείας και η) Διορισμό Εκκαθαριστών.

Η Γενική Συνέλευση συγκαλείται κατά τα προβλεπόμενα από το Νόμο από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται υποχρεωτικά στην έδρα της Εταιρείας ή στην περιφέρεια άλλου Δήμου εντός του νομού της έδρας ή άλλου Δήμου όμορου της έδρας, τουλάχιστον μια φορά κάθε εταιρική χρήση και εντός έξι (6) το πολύ μηνών από τη λήξη της χρήσης αυτής.

Επειδή οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών, η Γενική Συνέλευση μπορεί να συνέρχεται και στην περιφέρεια του Δήμου, όπου βρίσκεται η έδρα του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συγκαλεί σε έκτακτη συνεδρίαση τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, όταν το κρίνει σκόπιμο ή εάν το αιτηθούν μέτοχοι που εκπροσωπούν το κατά Νόμο απαιτούμενο ποσοστό.

Η Γενική Συνέλευση, με εξαίρεση τις επαναληπτικές Γενικές Συνελεύσεις και εκείνες που εξομοιώνονται με αυτές, πρέπει να καλείται είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από την οριζόμενη για τη συνεδρίασή της, στις οποίες συνυπολογίζονται και οι μη εργάσιμες ημέρες. Η ημέρα δημοσίευσης της πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης και η ημέρα της συνεδρίασής της δεν υπολογίζονται.

Στην πρόσκληση των Μετόχων σε Γενική Συνέλευση πρέπει να προσδιορίζονται κατ' ελάχιστο η ημεροχρονολογία και η ώρα της συνεδρίασεως, η ακριβής διεύθυνση του οικήματος που θα συνέλθει, τα θέματα της ημερησίας διατάξεως, οι μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ο τρόπος με τον οποίο μπορούν να το ασκήσουν. Πρέπει επίσης να γίνεται ρητή αναφορά στη διεύθυνση της ιστοσελίδας, όπου βρίσκεται το πλήρες κείμενο της προσκλήσεως.

Η Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα για τα θέματα της ημερησίας διατάξεως όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν Μέτοχοι, οι οποίοι εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα πέμπτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Εάν κατά την πρώτη αυτή συνεδρίαση δεν συντελεσθεί απαρτία, η Συνέλευση καλείται εκ νέου μέσα σε είκοσι (20) ημέρες, μεσολαβούντος πάντοτε διαστήματος δέκα τουλάχιστον πλήρων ημερών από την ημέρα της δημοσίευσης της σχετικής πρόσκλησης μέχρι την ημέρα της σύγκλησης της επαναληπτικής Συνέλευσης. Η επαναληπτική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως, επί των θεμάτων της αρχικής ημερησίας διατάξεως, οποιοδήποτε και αν είναι το τμήμα του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου που εκπροσωπείται σε αυτήν.

Νεότερη πρόσκληση δεν απαιτείται, εάν στην αρχική πρόσκληση ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος των επαναληπτικών εκ του νόμου προβλεπόμενων συνεδριάσεων, για την περίπτωση μη επίτευξης απαρτίας.

Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται με απόλυτη πλειοψηφία των ψήφων που εκπροσωπούνται σε αυτήν.

Κατ' εξαίρεση, προκειμένου για αποφάσεις που αφορούν στη μεταβολή της εθνικότητας της Εταιρείας, στη μεταβολή του αντικειμένου της επιχείρησης αυτής, στην επαύξηση των υποχρεώσεων των Μετόχων, στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που δεν προβλέπεται από το Καταστατικό, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/20, εκτός εάν επιβάλλεται από το νόμο ή γίνεται με κεφαλαιοποίηση αποθεματικών, στη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός εάν γίνεται σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/20, στη μεταβολή του τρόπου διάθεσης των κερδών, στη συγχώνευση, διάσπαση, μετατροπή, αναβίωση, παράταση της διάρκειας ή διάλυση της Εταιρείας, παροχή ή ανανέωση εξουσίας προς το Διοικητικό Συμβούλιο για αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 13 του Κ.Ν. 2190/20, και σε κάθε άλλη περίπτωση που ορίζεται στο νόμο, η Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της ημερησίας διατάξεως, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σ' αυτήν Μέτοχοι εκπροσωπώντας τα δύο τρίτα (2/3) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

Εάν δεν συντελεσθεί αυτή η απαρτία η επαναληπτική Γενική Συνέλευση βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της αρχικής ημερησίας διατάξεως, όταν εκπροσωπείται σε αυτήν το ήμισυ (1/2) τουλάχιστον του καταβεβλημένου εταιρικού κεφαλαίου. Εάν δεν συντελεσθεί και αυτή η απαρτία συνέρχεται δεύτερη επαναληπτική Γενική Συνέλευση, η οποία βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως επί των θεμάτων της αρχικής Ημερησίας Διατάξεως, όταν εκπροσωπείται σε αυτήν το ένα πέμπτο (1/5) τουλάχιστον του καταβεβλημένου Εταιρικού Κεφαλαίου.

Στη Γενική Συνέλευση προεδρεύει προσωρινά μέχρι να περατωθούν οι Αρχαιρεσίες ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, ή όταν κωλύεται ή είναι απών, οι αναπληρωτές του. Ο Πρόεδρος προσλαμβάνει Γραμματέα από τους παρόντες Μετόχους ή εάν ο αριθμός τους είναι ανεπαρκής και εκτός αυτών. Μετά την επικύρωση από τη Γενική Συνέλευση του καταλόγου όσων δικαιούνται να συμμετάσχουν σε αυτήν, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως, με μυστική ψηφοφορία δια ψηφοδελτίων, τον Πρόεδρό της και έναν ή δύο Γραμματείς από τους παρόντες Μετόχους ή εάν ο αριθμός τους είναι ανεπαρκής και εκτός αυτών. Ο ένας ή οι δύο Γραμματείς, εκτελούν χρέη ψηφολεκτών.

Οι συζητήσεις και οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης περιορίζονται στα θέματα που αναγράφονται στην ημερήσια διάταξη που δημοσιεύθηκε.

Η Ημερήσια Διάταξη καταρτίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και περιλαμβάνει μόνον τις προτάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Συνέλευση και επί πλέον αυτές που τυχόν κοινοποιούνται δέκα πέντε (15) ημέρες πριν από τη Συνέλευση εγγράφως από μετόχους που κατέχουν το ένα εικοστό (1/20) τουλάχιστον του όλου Εταιρικού Κεφαλαίου.

Τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται στη Γενική Συνέλευση, καταχωρούνται σε περίληψη σε ειδικό βιβλίο πρακτικών που υπογράφονται από τον Πρόεδρο της Γενικής Συνέλευσης και τον

Γραμματέα της. Μετά από σχετική αίτηση Μετόχου ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης υποχρεούται να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης του. Στο ίδιο βιβλίο καταχωρείται και ο κατάλογος των Μετόχων που παραστάθηκαν ή αντιπροσωπεύθηκαν στη Γενική Συνέλευση.

Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση έχει όποιος εμφανίζεται ως Μέτοχος στα αρχεία του Συστήματος Άυλων Τίτλων που διαχειρίζεται η «Ελληνικά Χρηματιστήρια Α.Ε» («Ε.Χ.Α.Ε.»), στο οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας.

Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας γίνεται με την προσκόμιση σχετικής έγγραφης βεβαίωσης του παραπάνω φορέα, ή, εναλλακτικά με απευθείας ηλεκτρονική σύνδεση της Εταιρείας με τα αρχεία του ως άνω φορέα. Η ιδιότητα του Μετόχου πρέπει να υφίσταται κατά την Ημερομηνία Καταγραφής (record date), δηλαδή κατά την έναρξη της (5^{ης}) πέμπτης ημέρας πριν από τη Συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης και η σχετική έγγραφη βεβαίωση, ή εναλλακτικά η ηλεκτρονική πιστοποίηση της μετοχικής ιδιότητας θα πρέπει να περιέλθει στην Εταιρεία το αργότερο την τρίτη (3^η) ημέρα πριν από την συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης.

Έναντι της Εταιρείας θεωρείται ότι έχει δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση μόνον όποιος φέρει την ιδιότητα του Μετόχου κατά την αντίστοιχη Ημερομηνία Καταγραφής. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης προς τις διατάξεις του άρθρου 28α του Κ.Ν. 2190/1920, ο εν λόγω Μέτοχος μετέχει στη Γενική Συνέλευση μόνο μετά από άδειά της.

Η άσκηση των παραπάνω δικαιωμάτων (συμμετοχής και ψήφου) δεν προϋποθέτει τη δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου, ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας, η οποία περιορίζει τη δυνατότητα πώλησης και μεταβίβασης αυτών κατά το χρονικό διάστημα που μεσολαβεί ανάμεσα στην Ημερομηνία Καταγραφής και στην ημερομηνία διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης. Κάθε μετοχή δίνει το δικαίωμα μίας (1) ψήφου.

Ο Μέτοχος συμμετέχει στη Γενική Συνέλευση και ψηφίζει είτε αυτοπροσώπως, είτε μέσω αντιπροσώπων. Κάθε Μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους. Νομικά πρόσωπα Μέτοχοι μετέχουν στη Γενική Συνέλευση ορίζοντας ως εκπροσώπους τους μέχρι τρία (3) φυσικά πρόσωπα. Ωστόσο, αν ο Μέτοχος κατέχει μετοχές της Εταιρείας, οι οποίες εμφανίζονται σε περισσότερους του ενός λογαριασμούς αξιών, ο περιορισμός αυτός δεν εμποδίζει τον εν λόγω Μέτοχο να ορίζει διαφορετικούς αντιπροσώπους για τις μετοχές που εμφανίζονται στον κάθε λογαριασμό αξιών σε σχέση με τη Γενική Συνέλευση. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε Μέτοχο.

Ο αντιπρόσωπος Μετόχου υποχρεούται να γνωστοποιεί στην Εταιρεία, πριν από την έναρξη της συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης, κάθε συγκεκριμένο γεγονός, το οποίο μπορεί να είναι χρήσιμο στους μετόχους για την αξιολόγηση του κινδύνου να εξυπηρετήσει ο αντιπρόσωπος άλλα συμφέροντα, πλην των συμφερόντων του αντιπροσωπευόμενου Μετόχου. Κατά την έννοια της παρούσας παραγράφου, μπορεί να προκύπτει σύγκρουση συμφερόντων ιδίως όταν ο αντιπρόσωπος είναι: α) Μέτοχος που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας ή είναι άλλο νομικό πρόσωπο ή οντότητα η οποία ελέγχεται από το Μέτοχο αυτόν, β) μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή της εν γένει Διοίκησης της Εταιρείας ή Μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από Μέτοχο ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, γ) υπάλληλος ή ορκωτός ελεγκτής της Εταιρείας ή Μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από Μέτοχο, ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της Εταιρείας, δ) σύζυγος ή συγγενής πρώτου βαθμού με ένα από τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις (α) έως (γ).

Ο διορισμός και η ανάκληση αντιπροσώπου του Μετόχου γίνεται εγγράφως και κοινοποιείται στην Εταιρεία με τους ίδιους τύπους, τουλάχιστον τρεις (3) ημέρες πριν από την ημερομηνία συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης.

Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου: α) το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση, όπως ορίζεται στο άρθρο 39 παρ. 1 του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει, β) το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται

να εγγράψει στην Ημερήσια Διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα, όπως ορίζεται στο άρθρο 39 παρ. 2 του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει και γ) ο Πρόεδρος της Γενικής Συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μία φορά μόνο αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης, όπως ορίζεται στο άρθρο 39 παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει.

Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, όπως ορίζεται στο άρθρο 39 παρ. 4 εδάφιο 1 του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει. Επίσης, με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι Τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς, όπως ορίζεται στο άρθρο 39 παρ. 4 εδάφιο 2 του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο.

Με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία μέσα στην προθεσμία της προηγούμενης παραγράφου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας, όπως ορίζεται στο άρθρο 39 παρ.5 του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει.

Με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου η λήψη αποφάσεων σε θέματα της Ημερήσιας Διάταξης της Γενικής Συνέλευσης γίνεται με ονομαστική κλήση.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις οι αιτούντες μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν τη μετοχική τους ιδιότητα και τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος. Τέτοια απόδειξη αποτελεί και η κατάθεση των μετοχών σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 28 του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει.

Μέτοχοι της Εταιρείας που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δικαιούνται να ζητήσουν από το αρμόδιο Δικαστήριο τον έλεγχο της Εταιρείας, εάν πιθανολογείται ότι με τις καταγγελλόμενες πράξεις παραβιάζονται οι διατάξεις των νόμων ή του Καταστατικού της Εταιρείας ή των αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης, όπως ορίζεται στο άρθρο 40 παρ. 1 και 2 του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει.

Μέτοχοι της Εταιρείας που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου δικαιούνται να ζητήσουν από το αρμόδιο Δικαστήριο κατά τα οριζόμενα παραπάνω, έλεγχο της Εταιρείας, εφόσον από την όλη πορεία των εταιρικών υποθέσεων καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση, όπως ορίζεται στο άρθρο 40 παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920, ως ισχύει.

Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο τη μετοχική τους ιδιότητα και τον αριθμό των μετοχών που κατέχουν κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος.

Οι πληροφορίες του άρθρου 27 παρ. 3 του Κ.Ν. 2190/1920 συμπεριλαμβανομένης της Πρόσκλησης της Γενικής Συνέλευσης, της διαδικασίας για την άσκηση δικαιώματος ψήφου μέσω αντιπροσώπου, των εντύπων διορισμού και ανάκλησης αντιπροσώπου, των σχεδίων αποφάσεων για τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, καθώς και πληρέστερες πληροφορίες σχετικά με την άσκηση των δικαιωμάτων μειοψηφίας των παρ. 2, 2α, 4 και 5 του άρθρου 39 του Κ.Ν. 2190/1920 είναι διαθέσιμα σε έγχαρτη μορφή στην Εταιρεία, από όπου οι μέτοχοι μπορούν να λαμβάνουν αντίγραφα. Επίσης, όλα τα ανωτέρω έγγραφα, καθώς και ο συνολικός αριθμός των υφιστάμενων μετοχών και δικαιωμάτων

ψήφου είναι διαθέσιμα σε ηλεκτρονική μορφή στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

στ) Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης της Εταιρείας, καθώς είναι αρμόδιο να αποφασίζει για κάθε πράξη που αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, τη διαχείριση των περιουσιακών της στοιχείων και την πραγμάτωση του σκοπού της, εντός των ορίων του νόμου και εξαιρουμένων των θεμάτων επί των οποίων έχει αρμοδιότητα να αποφασίζει η Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Υποχρέωση και καθήκον του Διοικητικού Συμβουλίου είναι η πρόαψη του γενικού εταιρικού συμφέροντος καθώς και η διασφάλιση δίκαιης και ισότιμης μεταχείρισης των μετόχων. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν υποχρέωση να τηρούν εχεμύθεια αναφορικά με τα θέματα και τις υποθέσεις της Εταιρείας που περιέρχονται σε γνώση τους ως εκ της ιδιότητός τους, καθώς και να απέχουν από οποιαδήποτε πράξη κατάχρησης των πληροφοριών αυτών. Απαγορεύεται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου καθώς και σε κάθε τρίτο πρόσωπο στο οποίο έχουν ανατεθεί αρμοδιότητές του να επιδιώκουν ίδια οφέλη, τα οποία αντιβαίνουν στα συμφέροντα της Εταιρείας.

Η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Καταστατικού της, διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο που αποτελείται από πέντε (5) έως εννέα (9) Μέλη, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση με μυστική ψηφοφορία και με απόλυτη πλειοψηφία των παρισταμένων και εκπροσωπούμενων σε αυτήν μετόχων. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να είναι μέτοχοι της Εταιρείας ή άλλα, φυσικά ή νομικά πρόσωπα- όχι μέτοχοι. Σε περίπτωση ισοψηφίας μεταξύ δύο ή περισσότερων, η ψηφοφορία επαναλαμβάνεται ως προς αυτούς.

Επιτρέπεται η εκλογή αναπληρωματικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, ο αριθμός των οποίων καθορίζεται από τη σχετική απόφαση της Γενικής Συνέλευσης που τους εκλέγει και είναι μέσα στα πλαίσια του ορίου που αναφέρεται πιο πάνω και ο αριθμός αυτών δεν μπορεί κατ' ανώτατο όριο να υπερβαίνει τον αριθμό των εκλεγέντων τακτικών μελών από τη Γενική Συνέλευση. Τα αναπληρωματικά Μέλη μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο για την αναπλήρωση, Μέλους ή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο.

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου εκλέγονται για μία τετραετία (4ετία), η οποία αρχίζει από την εκλογή τους και παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση. Τα εξερχόμενα Μέλη μπορούν να επανεκλεγούν και είναι ελεύθερα ανακλητά.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει στην έδρα της Εταιρείας κάθε φορά που ο Νόμος, το Καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να συνεδριάζει έγκυρα σε άλλο τόπο εκτός της έδρας της Εταιρείας είτε στην ημεδαπή, είτε στην αλλοδαπή, εφόσον στη συνεδρίαση αυτή παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα Μέλη του και κανένα δεν αντιλέγει στην πραγματοποίηση της συνεδρίασης και στη λήψη αποφάσεων.

Επιτρέπεται, τηρουμένων των σχετικών αποφάσεων και διατάξεων, να συνεδριάζει το Διοικητικό Συμβούλιο με τηλεδιάσκεψη. Στην περίπτωση αυτή η πρόσκληση προς τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις αναγκαίες πληροφορίες για τη συμμετοχή αυτών στη συνεδρίαση.

Το Διοικητικό Συμβούλιο συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα Μέλη του δύο (2) τουλάχιστον εργάσιμες ημέρες πριν από τη συνεδρίαση. Στην πρόσκληση πρέπει να αναγράφονται με σαφήνεια και τα θέματα της ημερήσιας διάταξης, διαφορετικά η λήψη αποφάσεων επιτρέπεται μόνο εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και κανείς δεν αντιλέγει στη λήψη αποφάσεων.

Τη σύγκληση του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ζητήσουν δύο (2) από τα Μέλη του με αίτησή τους προς τον Πρόεδρο αυτού ή τον αναπληρωτή του, οι οποίοι υποχρεούνται να συγκαλέσουν το Διοικητικό Συμβούλιο, προκειμένου αυτό να συνέλθει εντός προθεσμίας επτά (7) ημερών από την υποβολή της αίτησης. Στην αίτηση πρέπει, με ποινή απαραδέκτου, να αναφέρονται, με σαφήνεια και

τα θέματα που θα απασχολήσουν το Διοικητικό Συμβούλιο. Αν δεν συγκληθεί το Διοικητικό Συμβούλιο από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του εντός της ανωτέρω προθεσμίας, επιτρέπεται στα Μέλη που ζήτησαν τη σύγκληση να συγκαλέσουν αυτά το Διοικητικό Συμβούλιο εντός προθεσμίας πέντε (5) ημερών από τη λήξη της ανωτέρω προθεσμίας των επτά (7) ημερών, γνωστοποιώντας τη σχετική πρόσκληση στα λοιπά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι συζητήσεις και αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου καταχωρούνται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο, που μπορεί να τηρείται και κατά το μηχανογραφικό σύστημα. Ύστερα από αίτηση Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Πρόεδρος υποχρεούται να καταχωρήσει στα πρακτικά ακριβή περίληψη της γνώμης του. Στο βιβλίο αυτό καταχωρείται επίσης κατάλογος των παραστάτων ή αντιπροσωπευθέντων κατά τη συνεδρίαση Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα πρακτικά του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφονται από τον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου ή τον αναπληρωτή του και από όλα τα παραστάτα ή αντιπροσωπευθέντα κατά τη συνεδρίαση Μέλων του.

Η κατάρτιση και υπογραφή πρακτικού από όλα τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους αντιπροσώπους τους ισοδυναμεί με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, ακόμη και αν δεν έχει προηγηθεί συνεδρίαση. Αντίγραφα και αποσπάσματα των πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου εκδίδονται επίσημα από τον Πρόεδρο ή τον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας, χωρίς να απαιτείται άλλη επικύρωσή τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύτως, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτό το ήμισυ πλέον ενός των εκάστοτε εν ενεργεία Μελών του. Για την εξεύρεση του αριθμού απαρτίας, παραλείπεται το τυχόν κλάσμα που προκύπτει.

Τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να αναθέτουν με επιστολή τους την αντιπροσώπευσή τους σε άλλο Μέλος κατά τις συνεδριάσεις του Συμβουλίου. Κάθε Σύμβουλος μπορεί ν' αντιπροσωπεύσει εγκύτως μόνον έναν Σύμβουλο. Για τη συνεδρίαση πρέπει πάντως να παρίστανται αυτοπροσώπως τουλάχιστον τέσσερα Μέλη. Οι αποφάσεις του Συμβουλίου λαμβάνονται έγκυρα με απόλυτη πλειοψηφία των Μελών που είναι παρόντα και εκείνων που αντιπροσωπεύονται.

Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να εκλέγει Μέλη αυτού σε αντικατάσταση Μελών του που παραιτήθηκαν, απέθαναν ή απώλεσαν την ιδιότητά τους με οποιονδήποτε άλλο τρόπο. Η εκλογή αυτή είναι δυνατή με την προϋπόθεση ότι η αναπλήρωση των παραπάνω Μελών δεν είναι εφικτή από αναπληρωματικά Μέλη, που έχουν τυχόν εκλεγεί από τη Γενική Συνέλευση.

Η ανωτέρω εκλογή από το Διοικητικό Συμβούλιο γίνεται με απόφαση των απομενόντων Μελών, εάν είναι τουλάχιστον τρία (3), και ισχύει για το υπόλοιπο της θητείας του Μέλους που αντικαθίσταται. Η απόφαση της εκλογής υποβάλλεται στη δημοσιότητα του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/20 και ανακοινώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο στην αμέσως προσεχή Γενική Συνέλευση, η οποία μπορεί να αντικαταστήσει τους εκλεγέντες, ακόμη και αν δεν έχει αναγραφεί σχετικό θέμα στην ημερήσια διάταξη.

Σε περίπτωση παραίτησης, θανάτου ή με οποιονδήποτε άλλο τρόπο απώλειας της ιδιότητας Μέλους ή Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τα υπόλοιπα Μέλη μπορούν να συνεχίσουν τη διαχείριση και την εκπροσώπηση της Εταιρείας και χωρίς την αντικατάσταση των ελλειπόντων Μελών σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, με την προϋπόθεση ότι ο αριθμός αυτών υπερβαίνει το ήμισυ των μελών, όπως είχαν πριν από την επέλευση των ανωτέρω γεγονότων. Σε κάθε περίπτωση τα Μέλη αυτά δεν επιτρέπεται να είναι λιγότερα των τριών (3).

Σε κάθε περίπτωση, τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που απομένουν, ανεξάρτητα από τον αριθμό τους, μπορούν να προβούν σε σύγκληση Γενικής Συνέλευσης με αποκλειστικό σκοπό την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου.

Το σημερινό Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας την 27.06.2018, για τετραετή θητεία, είναι οκταμελές και αποτελείται από πέντε εκτελεστικά μέλη και τρία ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, και η σύνθεσή του είναι η ακόλουθη:

- **Δημήτρης Χ. Κλώνης, Πρόεδρος Διοικητικού Συμβουλίου (Εκτελεστικό Μέλος),** Πτυχιούχος του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών και Διδάκτωρ Χρηματοοικονομικών Επιστημών (M.Sc & Ph.D. in Economics) του Πανεπιστημίου του Λονδίνου.
- **Δημήτρης Γ. Αντωνάκος, Αντιπρόεδρος, (Εκτελεστικό Μέλος),** Πτυχιούχος Τοπογράφος Μηχανικός του Πολυτεχνείου Θεσσαλονίκης και Πολιτικός Μηχανικός του Εθνικού Μετσόβειου Πολυτεχνείου.
- **Πέτρος Κ. Σουρέτης, Διευθύνων Σύμβουλος (Εκτελεστικό Μέλος),** Διπλωματούχος Πολιτικός Μηχανικός του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. Κατέχει MSc του CITY University of London και International MBA του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών.
- **Ιωάννης Ν. Σχοινάς, Γενικός Διευθυντής (Εκτελεστικό Μέλος),** Οικονομολόγος με Μεταπτυχιακές σπουδές στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (MBA) και στο Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο (Diploma in Financial Management).
- **Στυλιανός Αλεξόπουλος (Εκτελεστικό Μέλος),** Οικονομολόγος, Απόφοιτος του Οικονομικού Τμήματος της ΑΣΟΕ και του τμήματος Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Johan Wolfgang Goethe-Universität της Φρανκφούρτης.
- **Βασίλειος Ε. Δεληκατερίνης, (Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος),** Πτυχιούχος Σχολής Χρηματοοικονομικών και Πολιτικών Επιστημών του ΑΠΘ και κάτοχος Μεταπτυχιακού Τίτλου MBA.
- **Σωτήριος Ν. Φίλος, (Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος),** Οικονομολόγος.
- **Αγγελής Παππάς, (Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό),** Συνταξιούχος.

Κατά το έτος 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας συνεδρίασε δεκατέσσερα (14) φορές. Σε όλες τις συνεδριάσεις του παραστάθηκαν όλα τα μέλη του.

Z. Επιτροπή Ελέγχου

Κατά την τρέχουσα χρήση η Τακτική Γενική Συνέλευση της 27.06.2018 προχώρησε στην εκλογή των Μελών της Επιτροπής Ελέγχου, σύμφωνα με το άρθρο 44 του Νόμου 4449/2017.

Τα ακόλουθα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας αποτελούν πλέον την Επιτροπή Ελέγχου:

- Σωτήριος Φίλος, Πρόεδρος, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος (με αποδεδειγμένη επαρκή γνώση σε θέματα λογιστικής και ελεγκτικής).
- Βασίλειος Δεληκατερίνης, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος.
- Αγγελής Παππάς, ανεξάρτητο μη εκτελεστικό Μέλος.

Οι κύριες αρμοδιότητες της Επιτροπής Ελέγχου είναι οι εξής:

- α) η παρακολούθηση της διαδικασίας της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- β) η παρακολούθηση της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και του συστήματος διαχείρισης κινδύνων, καθώς και η παρακολούθηση της ορθής λειτουργίας της μονάδας εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας,
- γ) η παρακολούθηση της πορείας του υποχρεωτικού ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας,
- δ) η επισκόπηση και παρακολούθηση θεμάτων συναφών με την ύπαρξη και διατήρηση της αντικειμενικότητας και της ανεξαρτησίας της ελεγκτικής εταιρείας, η οποία διενεργεί τον τακτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων, ή/και των ελεγκτών αυτής, ιδιαίτερος όσον αφορά την παροχή στην Εταιρεία άλλων υπηρεσιών από το νόμιμο ελεγκτή ή την ελεγκτική εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου κατά την διάρκεια της χρήσης 2018 συνεδρίασε οκτώ φορές παρουσία όλων των μελών της.

Η Επιτροπή Ελέγχου συναντήθηκε τρεις φορές με τους εξωτερικούς ελεγκτές χωρίς την παρουσία οποιουδήποτε εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου. Συγκεκριμένα η Επιτροπή Ελέγχου

συναντήθηκε με τον υπογράφοντα Ορκωτό για την παρουσίαση του ελεγκτικού προγράμματος και την ανάλυση της ελεγκτικής προσέγγισης που θα ακολουθήσει η Ελεγκτική Εταιρεία για τον υποχρεωτικό ετήσιο έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης του 2017, για την παρουσίαση της συμπληρωματικής έκθεσης του 2017 του άρθρου 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 και της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης της χρήσης του 2017 και τέλος για την παρουσίαση της έκθεσης επισκόπησης της ενδιάμεσης περιόδου (01.01.2018 - 30.06.2018). Επίσης η Επιτροπή παρακολούθησε την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου. Συγκεκριμένα σε συνεδρίαση της στις αρχές της χρήσης παρέλαβε και ενέκρινε το Ετήσιο Πρόγραμμα του Εσωτερικού Ελέγχου για το 2018 και παρέλαβε κατά τη διάρκεια της χρήσης, τις τέσσερις τριμηνιαίες Εκθέσεις Εσωτερικού Ελέγχου.

Αποστολή της Επιτροπής Ελέγχου είναι η διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών, ο έλεγχος της αξιοπιστίας της παρεχόμενης προς το επενδυτικό κοινό και τους μετόχους της Εταιρείας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η συμμόρφωση της Εταιρείας με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, η περιφρούρηση των επενδύσεων και των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και ο εντοπισμός και η αντιμετώπιση των σημαντικότερων κινδύνων καθώς και η πρόταση για τον ορισμό της ελεγκτικής εταιρείας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων κάθε χρήσης.

H. Αναλυτικές πληροφορίες, κατά το άρθρο 4 παρ.7 ν.3556/2007 όπως ισχύει

I. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Πέντε Εκατομμύρια Εννιακόσια Σαράντα Μία Χιλιάδες Διακόσια Σαράντα Ευρώ και Είκοσι Λεπτά (5.941.240,20 Ευρώ), διαιρούμενο σε Δέκα Εννέα Εκατομμύρια Οκτακόσιες Τέσσερις Χιλιάδες Εκατόν Τριάντα Τέσσερις (19.804.134) Κοινές Ονομαστικές, μετά ψήφου, μετοχές, ονομαστικής αξίας Τριάντα Λεπτών (0,30 ευρώ) εκάστη. Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Κάθε μετοχή παρέχει όλα τα δικαιώματα που προβλέπει ο Νόμος και το Καταστατικό της, και ειδικότερα:

- το δικαίωμα επί του μερίσματος από τα ετήσια ή τα κατά την εκκαθάριση κέρδη της Εταιρείας. Ποσοστό 35% των καθαρών κερδών μετ' αφαίρεση μόνον του τακτικού αποθεματικού ή 6% του καταβεβλημένου κεφαλαίου (και συγκεκριμένα το μεγαλύτερο από τα δύο ποσά) διανέμεται από τα κέρδη κάθε χρήσης στους μετόχους ως πρώτο μέρισμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρεία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος.

Το μέρισμα κάθε μετοχής καταβάλλεται στο μέτοχο εντός τριών εργασίμων ημερών από την αποστολή από το Κ.Α.Α. του αρχείου προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας Σ.Α.Τ. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών, στην ιστοσελίδα του Χ.Α και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας. Η αξίωση είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

- το δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση,
- το δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών,
- το δικαίωμα λήψης αντιγράφου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας,

- το δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, στην οποία κάθε μετοχή παρέχει δικαίωμα μίας ψήφου.
- Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης (σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 36 του Καταστατικού της).

Οι μέτοχοι ευθύνονται μόνο μέχρι του ονομαστικού κεφαλαίου της μετοχής.

II. Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας.

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του Καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους, δεδομένου μάλιστα ότι πρόκειται για άυλες μετοχές εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

III. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του Ν. 3556/2007.

Κατά την 31.12.2018 οι παρακάτω μέτοχοι κατείχαν ποσοστό άνω του 5% του συνολικού αριθμού των μετοχών της Εταιρείας με δικαίωμα ψήφου:

Ονοματεπώνυμο Μετόχου	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	7.421.662	37,48%
INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	6.795.848	34,32%
ALPHA BANK ΑΕ	1.324.560	6,69%

Έμμεσες συμμετοχές:

Η INTRACOM HOLDINGS κατέχει την 31.12.2018, 6.795.848 έμμεσα δικαιώματα ψήφου, ήτοι ποσοστό 34,32% επί του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου επί μετοχών της Εταιρείας, μέσω της 100% θυγατρικής της INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.

IV. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Δεν υπάρχουν μετοχές που να παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

V. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

VI. Συμφωνίες μετόχων της Εταιρείας.

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

VII. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης καταστατικού.

Οι κανόνες που προβλέπει το Καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

VIII. Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων μετοχών ή την αγορά ιδίων μετοχών

A) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 1 στοιχ. (β) και (γ) του Κ.Ν. 2190/1920 και του άρθρου 5 παρ. 2 του Καταστατικού, μέσα στην πρώτη πενταετία από τη σχετική απόφαση της Γενικής

Συνέλευσης, που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει το δικαίωμα, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του.

Στην περίπτωση αυτή, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία λήψης της σχετικής απόφασης από τη Γενική Συνέλευση.

Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν μπορεί να υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.

Β) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 9 του Κ.Ν. 2190/1920, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και το προσωπικό της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιρειών, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης αυτής, περίληψη της οποίας υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920.

Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ορίζει, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που μπορεί να εκδοθούν, ο οποίος βάσει του νόμου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/10 των υφιστάμενων μετοχών, αν οι δικαιούχοι ασκήσουν το δικαίωμα αγοράς μετοχών, την τιμή και τους όρους διάθεσης των μετοχών στους δικαιούχους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, με απόφασή του, ρυθμίζει κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, που δεν ρυθμίζεται διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση, εκδίδει τα πιστοποιητικά δικαιώματος αγοράς μετοχών και κατά το μήνα Δεκέμβριο κάθε έτους εκδίδει μετοχές στους δικαιούχους, που άσκησαν το δικαίωμά τους, αυξάνοντας αντίστοιχα το μετοχικό κεφάλαιο και πιστοποιώντας τη σχετική αύξηση αυτού.

Γ) Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 5 έως 13 του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους, με τους ειδικότερους όρους και διαδικασίες των ως άνω παραγράφων του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920.

ΙΧ. Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται συμφωνίες, οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Χ. Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή το προσωπικό της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Π. Ψυχικό, 19 Απριλίου 2019

**ΓΙΑ ΤΟ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΧΡ. ΚΛΩΝΗΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της Εταιρείας ΚΕΚΡΩΨ Α.Ε.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας Κέκρωψ ΑΕ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, 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 οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας Κέκρωψ ΑΕ κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις απαιτήσεις του κωδικοποιημένου νόμου 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο μας επί των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέραμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικό Θέμα Ελέγχου	Ελεγκτική Αντιμετώπιση
Αποτίμηση επενδυτικών ακινήτων Την 31 Δεκεμβρίου 2018 το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «επενδύσεις σε ακίνητα» περιλαμβάνει: <ul style="list-style-type: none">- Ακίνητα υπό απαλλοτρίωση τα οποία αποτιμώνται στο ιστορικό κόστος κτήσης.- Ακίνητο υπό διαμόρφωση, για το οποίο η εταιρεία έχει το δικαίωμα της επικαρπίας και αποτιμάται επίσης στο κόστος κτήσης.- Ακίνητα σε επιδικία, των οποίων η αξία έχει	Οι ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε για το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Επενδυτικά Ακίνητα» περιγράφονται κάτωθι: Ενημερωθήκαμε για τις πρόσφατες εξελίξεις σε εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις αναφορικά με τα επενδυτικά ακίνητα από τη νομική σύμβουλο της εταιρείας. Αξιολογήσαμε το νομικό πλαίσιο των ακινήτων και τη δυνατότητα της εταιρείας να τα αξιοποιήσει, τις νομικές εκτιμήσεις για τον χρόνο εκδίκασης και την έκβαση των

<p>πλήρως απομειωθεί.</p> <p>Η αντικειμενική αξία μόνο των υπό απαλλοτρίωση επενδυτικών ακινήτων ανέρχεται σε ποσό €7.9 εκ. περίπου, ενώ το σύνολο του ενεργητικού της εταιρείας ανέρχεται σε €9 εκ. περίπου.</p> <p>Οι σημαντικές επιπλοκές και νομικές ιδιαιτερότητες που παρουσιάζουν οι εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις, η αξιολόγηση του χρόνου εκδίκασης και αξιοποίησης τους από την εταιρεία στο υφιστάμενο πλαίσιο καθιστούν την αποτίμηση τους ιδιαίτερος περίπλοκη και υποκείμενη σε κρίσεις και εκτιμήσεις.</p>	<p>δικαστικών διενέξεων.</p> <p>Για την εκτίμηση των ακινήτων λάβαμε απάντηση αδυναμίας αποτίμησης τους σε τρέχουσα αγοραία αξία από ανεξάρτητο εκτιμητή.</p> <p>Αξιολογήσαμε την επάρκεια, την ανεξαρτησία και τα προσόντα του εμπειρογνώμονα.</p> <p>Αξιολογήσαμε τις παραδοχές και τις πληροφορίες που χρησιμοποιήθηκαν από τον ανεξάρτητο εκτιμητή.</p> <p>Επαληθεύσαμε το κόστος κτήσης των ακινήτων.</p> <p>Επαληθεύσαμε την αναφορά σε «αντικειμενικές αξίες» των υπό απαλλοτρίωση ακινήτων στις οικονομικές καταστάσεις.</p> <p>Επισκοπήσαμε την πολιτική αναγνώρισης και αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων και εξετάσαμε την ορθή εφαρμογή της συγκριτικά με τις προηγούμενες χρήσεις, τα λογιστικά πρότυπα και την εξέλιξη των επιμέρους νομικών υποθέσεων.</p>
<p>Αποτίμηση συμμετοχών</p> <p>Την 31 Δεκεμβρίου 2018 το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Διαθέσιμα προς πώληση», όπως αποτιμήθηκε στην εύλογη αξία ανέρχεται σε ποσό €5.9 εκ. περίπου, ήτοι ποσοστό 65% επί του συνόλου του ενεργητικού, το οποίο ανέρχεται σε ποσό €9 εκ. περίπου.</p> <p>Το σχετικό κονδύλι, όπως αναλύεται στην σημείωση 4.3 των οικονομικών καταστάσεων, προέρχεται από αποτίμηση συμμετοχών, ήτοι μετοχικών τίτλων τριών εταιρειών, στο μετοχικό κεφάλαιο των οποίων συμμετέχει η εταιρεία σε ποσοστό μικρότερο του 10% σε κάθε μια από αυτές.</p> <p>Θεωρήσαμε την αποτίμηση των ανωτέρω συμμετοχών σημαντική δεδομένου ότι ως αξία αποτελούν σημαντικό τμήμα επί του ενεργητικού και αφετέρου η αποτίμησή τους ενέχει υποκειμενικές κρίσεις και εκτιμήσεις.</p>	<p>Για το κονδύλι των οικονομικών καταστάσεων «Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Διαθέσιμα προς πώληση » πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω ελεγκτικές διαδικασίες: Λάβαμε αποτιμήσεις από ανεξάρτητους εκτιμητές για την ακίνητη περιουσία, τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις και λοιπές διαθέσιμες πληροφορίες των προς αποτίμηση εταιρειών που περιλαμβάνονται στο χαρτοφυλάκιο της εταιρείας.</p> <p>Αξιολογήσαμε την επάρκεια, την ανεξαρτησία και τα προσόντα των εμπειρογνομώνων.</p> <p>Αξιολογήσαμε τις παραδοχές και την καταλληλότητα των μεθόδων εκτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές και την εταιρεία.</p> <p>Συμφωνήσαμε την εύλογη αξία των αποτιμήσεων, με τις αξίες που παρουσιάζονται στα λογιστικά βιβλία της εταιρείας.</p> <p>Επαληθεύσαμε ότι η σχετική γνωστοποίηση στις οικονομικές καταστάσεις είναι σύμφωνη με τα οριζόμενα από τα λογιστικά πρότυπα.</p>

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», στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου 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 και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των οικονομικών καταστάσεων

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

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής 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.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθρ. 44 ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

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.
- Αποφαινόμεστε 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 παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός της Εταιρείας για την έκφραση γνώμης επί των οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, 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.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΑΛΛΩΝ ΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΚΑΝΟΝΙΣΤΙΚΩΝ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του νόμου 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43ββ του κωδικοποιημένου νόμου 2190/1920.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του κωδικοποιημένου νόμου 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία Κέκροφ ΑΕ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου".

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 ή λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 17 Ιουνίου 2013 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 6 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Χαλάνδρι, 22 Απριλίου 2019



Certified & Registered Auditors
Λ.Κηφισίας 184Α Χαλάνδρι 152 31
(ΑΜ ΕΛΤΕ / ΣΟΕΛ: 30 / 161)

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Γιάννης Κ. Μαλισόβας
(ΑΜ ΕΛΤΕ / ΣΟΕΛ 2414 / 40481)

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

<i>Ποσά σε € '</i>	σημ.	31/12/2018	31/12/2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	4.1	674.832	681.075
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.2	676.405	603.805
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	4.3	5.924.561	9.032.741
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		1.259	1.259
Σύνολο		7.277.056	10.318.878
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	4.4	381.710	573.582
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.5	1.428.738	2.488.830
Σύνολο		1.810.447	3.062.412
Σύνολο ενεργητικού		9.087.504	13.381.290
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	4.6	5.941.240	5.941.240
Διαφορά υπέρ το άρτιο	4.6	4.270.992	4.270.992
Αποθεματικά κεφάλαια	4.6	(1.817.717)	321.905
Αποτελέσματα εις νέο		(4.231.755)	(4.113.069)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.162.760	6.421.068
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	4.7	411.804	1.352.502
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	4.8	21.104	19.457
Λοιπές προβλέψεις		55.067	68.834
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις		13.893	14.173
Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	4.9	3.500.000	3.550.000
Σύνολο		4.001.868	5.004.967
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	4.10	842.799	1.203.134
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	4.9	80.076	752.122
Σύνολο		922.876	1.955.256
Σύνολο Υποχρεώσεων		4.924.744	6.960.222
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		9.087.504	13.381.290

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

<i>Ποσά σε € ' </i>	σημ.	31/12/2018	31/12/2017
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.11	13.306	14.835
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	4.12	(249.927)	(282.722)
Μικτό κέρδος / (Ζημία)		(236.621)	(267.887)
Λειτουργικά έξοδα	4.12	(173.983)	(202.829)
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	4.11	1.272	1.331
Λοιπά έσοδα / (έξοδα)	4.14	67.104	(103.304)
Έντοκη επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος Φ.Α.Π.	4.15	431.109	0
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		88.881	(572.690)
Χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - καθαρά	4.16	(178.708)	(303.868)
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		(89.828)	(876.558)
(Έξοδο) / Έσοδο φόρου	4.17	(28.859)	(55.615)
Κέρδη / (Ζημία) χρήσης μετά από φόρους (α)		(118.687)	(932.172)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου :			
<u>Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</u>			
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία	4.6	(3.108.179)	(194.966)
Φόρος εισοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων	4.6	968.558	56.540
Λοιπά συνολικά έσοδα / (Έξοδα) μετά από φόρους (β)		(2.139.622)	(138.426)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα / (έξοδα) μετά από φόρους (γ)=(α)+(β)		(2.258.308)	(1.070.598)
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή (€/μετοχή)	4.18	(0,0060)	(0,0851)
Προσδιορισμός Κονδυλίου: Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων			
Κέρδη / (Ζημία) προ φόρων		(89.828)	(876.558)
Πλέον: Επενδυτικά Αποτελέσματα		0	0
Πλέον: Χρηματοοικονομικά Αποτελέσματα		44.916	303.868
Πλέον: Αποσβέσεις		6.243	6.761
Κέρδη/(Ζημίες) Προ Φόρων Χρηματοδοτικών, Επενδυτικών Αποτελεσμάτων και Συνολικών Αποσβέσεων		(38.669)	(565.929)

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

<i>Ποσά σε € ' </i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2017	4.620.965	3.346.799	460.331	(5.769.687)	2.658.408
Ζημιές χρήσης				(932.172)	(932.172)
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για την χρήση 1/1/- 31/12/2017					
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με συμψηφισμό ζημιών	(2.640.551)			2.640.551	0
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.960.827	924.193			4.885.020
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου				(51.761)	(51.761)
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία			(194.966)		(194.966)
Φόρος εσοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων			56.540		56.540
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	1.320.276	924.193	(138.426)	2.588.790	4.694.833
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	1.320.276	924.193	(138.426)	1.656.618	3.762.660
Υπόλοιπο την 31/12/2017	5.941.240	4.270.992	321.905	(4.113.069)	6.421.068

<i>Ποσά σε € ' </i>	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1/1/2018	5.941.240	4.270.992	321.905	(4.113.069)	6.421.068
Ζημιές χρήσης				(118.687)	(118.687)
Μεταβολή ιδίων κεφαλαίων για τη χρήση 1/1/- 31/12/2018					
Αποθεματικό από Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία			(3.108.179)		(3.108.179)
Φόρος εσοδήματος στοιχείων των λοιπών συνολικών εσόδων			968.558		968.558
Κέρδος/ (ζημιά) αναγνωρισμένο απ' ευθείας στα ίδια κεφάλαια	0	0	(2.139.622)	0	(2.139.622)
Συνολικό αναγνωρισμένο κέρδος/ (ζημιά) χρήσης	0	0	(2.139.622)	(118.687)	(2.258.308)
Υπόλοιπο την 31/12/2018	5.941.240	4.270.992	(1.817.717)	(4.231.755)	4.162.760

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

Ποσά σε € '

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες
Κέρδη / (Ζημιές) Χρήσης (Προ φόρου)
Προσαρμογές στα Κέρδη

σημ.	31/12/2018	31/12/2017
	(89.828)	(876.558)
(i)	172.832	404.013
	83.004	(472.544)

Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης

(Αύξηση) / μείωση απατήσεων
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων

	(104.939)	(4.700)
	(71.229)	(492.588)
	(176.168)	(497.287)

Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

μείον: Καταβολές φόρου εισοδήματος
μείον: Καταβληθέντες τόκοι

	(93.164)	(969.832)
	(1.000)	(1.000)
	(274.532)	(266.970)

Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες

	(368.695)	(1.237.802)
--	------------------	--------------------

Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες

Αγορές ενσώματων παγίων
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα
Τόκοι που εισπράχθηκαν

	0	(590)
	(72.600)	(157.040)
	10.203	319
	(62.397)	(157.311)

Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες

Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου
Δάνεια αναληφθέντα
Αποπληρωμή δανεισμού
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου

	0	4.885.020
	0	354.747
	(629.000)	(1.307.419)
	0	(51.761)
	(629.000)	3.880.587

Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες

**Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και
ισοδύναμα**

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου

	(1.060.092)	2.485.474
	2.488.830	3.355

Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου

4.5	1.428.738	2.488.830
-----	------------------	------------------

Σημ. (i)

Ποσά σε € '

Προσαρμογές στα Κέρδη για:

Αποσβέσεις ενσώματων παγίων στοιχείων
Μεταβολή στην υποχρέωση παροχών στο προσωπικό
Προβλέψεις-Απομειώσεις-Αναστροφές
Έσοδα τόκων
Έξοδα τόκων
Σύνολο

σημ.	31/12/2018	31/12/2017
4.1	6.243	6.761
4.8	1.647	1.139
	(13.767)	93.215
4.16	(10.709)	(319)
4.16	189.418	303.217
	172.832	404.013

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

1. Πληροφορίες για την Εταιρεία

1.1. Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία ιδρύθηκε το 1923, με διάρκεια μέχρι και το έτος 2100 και λειτουργεί με την επωνυμία «ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ – ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ & ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΟΨ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ». Είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό 223301000 (πρώην ΑΡΜΑΕ 13063/06/Β/86/134). Έδρα της Εταιρείας είναι η Δημοτική Ενότητα Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού, Δάφνης 6. Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών από το 1967 και δραστηριοποιείται στον κλάδο της κατασκευής, ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων με ιδιαίτερη έμφαση στον τομέα των μαζονετών και πολυτελών κατοικιών. Η μετοχή της διαπραγματεύεται σήμερα στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (Κλάδος Ακίνητης Περιουσίας – Συμμετοχές και Ανάπτυξη Ακίνητης Περιουσίας).

Η Εταιρεία διοικείται από οκταμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της 27ης Ιουνίου 2018 και η θητεία του είναι τετραετής και κατ' εξαίρεση παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας θα συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό συμβούλιο την 19η Απριλίου 2019.

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 ήταν 3 υπάλληλοι.

1.2. Φύση Δραστηριοτήτων

Σκοπός της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της: «Είναι η με στόχο το κέρδος αγορά, πώληση και εκμετάλλευση οικοπέδων και εν γένει κάθε φύσεως κτημάτων, καθώς και η σε αυτά ανέγερση οικοδομών για λογαριασμό της Εταιρείας προς μεταπώληση ή εκμετάλλευση, η ανέγερση οικοδομών για λογαριασμό τρίτων, η ανάληψη έργων κοινής ωφελείας, και ιδίως έργων οδοποιίας και ύδρευσης και γενικότερα η εκτέλεση εργασιών εκμετάλλευσης υδάτων, η επιχείρηση λατομικών εργασιών κάθε φύσεως η εμπορία οικοδομήσιμων υλικών καθώς και η βιομηχανική κατασκευή κάθε είδους οικοδομήσιμων υλικών και τέλος οιαδήποτε συναφής προς τους άνω σκοπούς επιχείρηση επί κτηματικών, βιομηχανικών ή εμπορικών υποθέσεων, η οποία καθορίζεται κάθε φορά από το Διοικητικό Συμβούλιο».

Επίσης σκοπός της Εταιρείας είναι α) η ίδρυση και εκμετάλλευση ξενοδοχείων και ξενοδοχειακών εν γένει επιχειρήσεων με την ανέγερση, αγορά ή μίσθωση και τον εξοπλισμό ξενοδοχείων, ξενώνων, θερινών διαμονών, τουριστικών περιπτέρων και εγκαταστάσεων, β) η ίδρυση και εκμετάλλευση ταξιδιωτικών γραφείων προσέλκυσης και εξυπηρέτησης τουριστών στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και γενικά κάθε επιχείρηση που συνδέεται άμεσα ή έμμεσα με τις ξενοδοχειακές και τουριστικές εργασίες και γ) η συμμετοχή της Εταιρείας σε άλλες επιχειρήσεις που επιδιώκουν τον ίδιο ή συναφή σκοπό ή η συνεργασία με αυτές τις επιχειρήσεις.

2. Περιγραφή λογιστικών αρχών της Εταιρείας

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

2.1. Βάση Κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, εκτός από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία, την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας της Εταιρείας (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 διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα 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.

Το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων είναι το Ευρώ, δηλαδή το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Όλα τα ποσά παρουσιάζονται σε Ευρώ εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2.2. Νέα λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2018

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η Εταιρεία υιοθέτησε το νέο πρότυπο την 1 Ιανουαρίου 2018 χωρίς να προκύψουν αναπροσαρμογές στη συγκριτική πληροφόρηση ή στα αποτελέσματα εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2018.

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μετά την αρχική αναγνώριση θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η ταξινόμηση βασίζεται στα εξής δύο κριτήρια: το επιχειρηματικό μοντέλο που ακολουθεί η Εταιρεία για τη διαχείριση των συγκεκριμένων στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών τους ροών.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους) τα οποία η Εταιρεία είχε χαρακτηρίσει ως διαθέσιμα προς πώληση με βάση το ΔΛΠ 39, πλέον ταξινομούνται ως επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους και θα επιμετρούνται στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων (πλέον «Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων» στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης). Τυχόν μεταβολές από την αποτίμηση των συμμετοχικών τίτλων περιλαμβάνονται στα «Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων».

Αναλυτικότερα η αναταξινόμηση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης παρουσιάζεται ως εξής :

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2017 Δημοσίευση	ΔΠΧΑ 9	1/1/2018 μετά την επίδραση του ΔΠΧΑ 9
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Διαθέσιμα προς πώληση	9.032.741	(9.032.741)	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσοδημάτων	0	9.032.741	9.032.741

Τέλος η πολιτική της Εταιρείας για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις παραμένει η ίδια με αυτή που ακολουθείτο βάσει του ΔΛΠ 39.

Απομείωση αξίας

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 οδήγησε σε αλλαγή της λογιστικής αντιμετώπισης των ζημιών απομείωσης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, καθώς αντικατέστησε τον χειρισμό του ΔΛΠ 39 για αναγνώριση πραγματοποιηθέντων ζημιών με την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Δηλαδή οι ζημίες απομείωσης για εμπορικές απαιτήσεις και περιουσιακά στοιχεία της σύμβασης υπολογίζονται με βάση τις αναμενόμενες καθυστερήσεις κατά την εκτιμώμενη διάρκεια ζωής (ECL) αντί αντικειμενικών στοιχείων που η Εταιρεία αξιολογούσε κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, όπως συνέβαινε με τα προηγούμενα πρότυπα. Αυτό δημιουργεί μία αλλαγή στη στιγμή της αναγνώρισης των ζημιών, η οποία στις περισσότερες περιπτώσεις είναι νωρίτερα σύμφωνα το ΔΠΧΑ 9 συγκριτικά με τα προηγούμενα πρότυπα.

Η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για την απομείωση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών στα υπόλοιπα των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής και υπολόγισε τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των απαιτήσεων.

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες υπολογίζονται για 12μηνη περίοδο. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για τη 12μηνη περίοδο είναι η αναλογία των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που προκύπτει από πιστωτικά γεγονότα που είναι πιθανόν να συμβούν σε διάστημα 12 μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε κάθε περίπτωση εάν υπάρξει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, η πρόβλεψη θα βασιστεί στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημίες για όλη τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Η εφαρμογή του νέου προτύπου δεν έχει επιφέρει καμία επίδραση στις συσσωρευμένες απομειώσεις, που έχει ήδη διενεργήσει η Εταιρεία στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες», το οποίο 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 διερμηνείες 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 συγκρισιμότητα 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 άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης 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.

Την 1 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία υιοθέτησε το ΔΧΠΑ 15, χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική μέθοδο, με βάση την οποία η όποια επίδραση από τη μετάβαση αναγνωρίζεται συσσωρευτικά στα «Υπόλοιπο εις νέο», ενώ τα συγκριτικά ποσά δεν επαναδιατυπώνονται. Ωστόσο από την πρώτη εφαρμογή του ΔΧΠΑ 15 δεν επήλθε καμία επίδραση στην κερδοφορία ή στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και επομένως, δεν έγινε καμία προσαρμογή στο «Υπόλοιπο εις νέο» την 1 Ιανουαρίου 2018.

Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα 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 αναγνωρισθεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31^η Οκτωβρίου 2017.

ΕΔΔΠΧΑ 22 Διερμηνεία «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προκαταβολές»

Η Διερμηνεία 22 διευκρινίζει 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 καθορισμού 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 εισπράξεις προκαταβολικά, η ημερομηνία της συναλλαγής καθορίζεται για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

ΔΛΠ 40 « Επενδυτικά ακίνητα» Μεταφορές Επενδυτικών ακινήτων

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 διευκρινίζουν 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 παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη μιας αλλαγής στη χρήση.

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 τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά ή σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να

διακανονιστεί εξ' ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 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 υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 7^η Φεβρουαρίου 2018.

Δ.Π.Χ.Α. 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων 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.

Δ.Π.Χ.Α. 12 Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες οντότητες: Διευκρίνιση του σκοπού του προτύπου.

Η τροποποίηση διευκρίνισε το πεδίο εφαρμογής του προτύπου 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».

ΔΛΠ 28 «Επιμέτρηση Συγγενών Επιχειρήσεων ή Κοινοπραξιών στην εύλογη αξία»

Η τροποποίηση διευκρινίζει 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.

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31^η Οκτωβρίου 2017.

Η Εταιρεία δε διαθέτει λειτουργικές μισθώσεις, συνεπώς οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας δεν αναμένεται να επηρεαστούν από την υιοθέτηση του προτύπου.

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 αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 22 Μαρτίου 2018. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

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 ΔΛΠ 12. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να εξετάζεται:

- εάν οι φορολογικοί χειρισμοί πρέπει να εξετάζονται συλλογικά ή εξατομικευμένα 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 ζημίας), 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 αλλάξουν τα γεγονότα και οι περιστάσεις.

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019.

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

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 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 επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΠΧΠ 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 επιχείρησή 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 που η οντότητα

καταχώρισε την αρχική συναλλαγή από την οποία προέκυψαν τα διανεμόμενα κέρδη και εν συνεχεία το μέρος.

ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού

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

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. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους» – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών.

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων την 7^η Φεβρουαρίου 2018 εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 με την οποία διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, απαιτείται επανυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης των καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 19 προβλέπει θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν οι αναθεωρημένες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν και κατά τον επανυπολογισμό της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος υπηρεσίας και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα.

Επίσης, με την τροποποίηση του ΔΛΠ 19 αποσαφηνίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου).

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

Τροποποιήσεις των παραπομπών στο εννοιολογικό πλαίσιο των ΔΠΧΑ (που εκδόθηκαν στις 29 Μαρτίου 2018)

Την 29^η Μαρτίου 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο το οποίο επανακαθορίζει:

- τον σκοπό της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικονομικών καταστάσεων,
- τους ορισμούς του περιουσιακού στοιχείου, της υποχρέωσης, της καθαρής θέσης, καθώς και των εσόδων και των εξόδων,
- τα κριτήρια αναγνώρισης και τις οδηγίες σχετικά με τον χρόνο της διαγραφής περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις,

-τις βάσεις αποτίμησης και οδηγίες σχετικά με τον τρόπο που πρέπει να χρησιμοποιούνται και, -έννοιες και καθοδήγηση σχετικά με την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις

Ο σκοπός της αναθεώρησης του εννοιολογικού πλαισίου είναι η υποβοήθηση όσων προετοιμάζουν οικονομικές καταστάσεις να αναπτύσσουν συνεπείς λογιστικές πολιτικές για συναλλαγές και άλλα γεγονότα που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των υπαρχόντων προτύπων ή όταν ένα πρότυπο δίνει δυνατότητα επιλογής μεταξύ λογιστικών πολιτικών. Επιπλέον, σκοπός της αναθεώρησης είναι να βοηθήσει όλα τα εμπλεκόμενα μέρη να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα.

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται από τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (τροποποιήσεις) «Ορισμός του σημαντικού»

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του σημαντικού και τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να εφαρμοσθεί, συμπεριλαμβάνοντας στον ορισμό καθοδήγηση που μέχρι στιγμής έχει αναφερθεί σε άλλα ΔΠΧΑ. Ο ορισμός του σημαντικού, που αποτελεί μία σημαντική λογιστική έννοια στα ΔΠΧΑ, βοηθά τις εταιρείες να αποφασίσουν κατά πόσο οι πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνονται στις οικονομικές τους καταστάσεις. Ο επικαιροποιημένος ορισμός τροποποιεί το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Η τροποποίηση διασφαλίζει ότι ο ορισμός του σημαντικού είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση ισχύει από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

2.3. Σύνοψη λογιστικών αρχών

Οι κύριες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά τη προετοιμασία των επισυναπτόμενων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα γήπεδα, κτίρια και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους.

Οι επισκευές και συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Σημαντικές βελτιώσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος των αντίστοιχων παγίων εφόσον αυτές προσ αυξάνουν την ωφέλιμη ζωή, αυξάνουν το επίπεδο παραγωγής ή βελτιώνουν την αποδοτικότητα των αντίστοιχων παγίων.

Τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων διαγράφονται κατά την πώληση ή την απόσυρσή τους ή όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση τους. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από τη διαγραφή ενός παγίου περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία διαγράφεται το εν λόγω πάγιο.

Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση περιλαμβάνουν πάγια υπό εκτέλεση και απεικονίζονται στο κόστος τους. Οι ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση δεν αποσβένονται μέχρι να ολοκληρωθεί το πάγιο και να τεθεί σε παραγωγική λειτουργία.

Αποσβέσεις

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται βάσει της σταθερής μεθόδου με συντελεστές οι οποίοι προσεγγίζουν τις σχετικές ωφέλιμες διάρκειες ζωής των σχετικών παγίων.

	Συντελεστές Απόσβεσης
Κτίρια και Τεχνικά Έργα	2%
Μηχανήματα και Τεχνικές Εγκατ/σεις	5%
Μεταφορικά Μέσα	12%-15%
Έπιπλα και λοιπός Εξοπλισμός	15%-33%

Επενδυτικά ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν κυρίως ιδιόκτητα οικόπεδα καθώς και ένα κτίσμα υπό κατασκευή το οποίο αναμένεται εντός του 2019 να έχει πλήρως αποπερατωθεί.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται αρχικά στο κόστος τους, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης. Στη συνέχεια οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε εύλογη αξία. Κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από μεταβολές στην πραγματική αξία επενδύσεων σε ακίνητα, συμπεριλαμβάνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στην περίοδο/χρήση κατά την οποία προκύπτουν.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύπτει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αντιμετωπίζεται λογιστικά ως αναπροσαρμογή αξίας βάσει του ΔΛΠ 16. Κάθε προκύπτουσα αύξηση της λογιστικής αξίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στο βαθμό που αντιστρέφει μία προηγούμενη απομείωση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο. Η επιπλέον αύξηση αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια κεφάλαια στα «λοιπά αποθεματικά». Κάθε προκύπτουσα μείωση της λογιστικής αξίας που αντιστρέφει προηγούμενη αύξηση αναφορικά με το ίδιο στοιχείο, καταχωρείται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και χρεώνεται απευθείας στα «λοιπά αποθεματικά» στα ίδια κεφάλαια. Οι επιπλέον μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Σημειώνεται ότι όπως αναφέρεται στη Σημείωση 4.2 το σημαντικότερο μέρος της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας διεκδικείται από το δημόσιο ή τελεί υπό απαλλοτρίωση. Τα υπό αμφισβήτηση ακίνητα έχουν πλήρως απομειωθεί σε προηγούμενες χρήσεις. Για τα υπό απαλλοτρίωση ακίνητα η Εταιρεία εφαρμόζει την εξαίρεση της παρ. 53 του ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά Ακίνητα» και αποτιμά τα εν λόγω ακίνητα στο κόστος κτήσεως λόγω της αβεβαιότητας που υφίσταται ως προς τον χρόνο και το αποτέλεσμα των απαλλοτριώσεων καθώς και λόγω της δυσκολίας που υφίσταται στο να αποτιμηθούν τα εν λόγω ακίνητα με αξιόπιστο τρόπο και σε συνεχή βάση λόγω της άρνησης της Διοίκησης να άρει τις απαλλοτριώσεις ή να προχωρήσει τη διαδικασία καθορισμού τιμών μονάδων αποζημίωσης.

Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα άυλα και πάγια περιουσιακά στοιχεία τα οποία αποσβένονται ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβεί το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους

σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύνανται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωρισθεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικό μέσο είναι κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μια οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ένα συμμετοχικό τίτλο για μια άλλη οικονομική οντότητα.

Αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Από την 1 Ιανουαρίου 2018, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται, κατά την αρχική αναγνώριση, ως μεταγενέστερα επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατά την αρχική αναγνώριση βασίζεται στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και στο επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Με εξαίρεση τις απαιτήσεις από πελάτες, η Εταιρεία αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Οι απαιτήσεις από πελάτες αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής όπως ορίζεται από το ΔΠΧΑ 15.

Για να ταξινομηθεί και να αποτιμηθεί ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, πρέπει να δημιουργούνται ταμειακές ροές που αποτελούν «αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου. Η αξιολόγηση αυτή είναι γνωστή ως SPPI (“solely payments of principal and interest”) κριτήριο και γίνεται σε επίπεδο μεμονωμένου χρηματοοικονομικού μέσου.

Μετά την αρχική αναγνώριση, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατατάσσονται σε τρεις κατηγορίες:

- στο αποσβεσμένο κόστος
- στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων
- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους) τα οποία η Εταιρεία διαθέτει επιμετρούνται πλέον στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Τυχόν μεταβολές από την αποτίμηση των συμμετοχικών τίτλων περιλαμβάνονται στα «Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν μελλοντικά στην κατάσταση αποτελεσμάτων».

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον η αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων έχει απομειωθεί ως ακολούθως:

Η Εταιρεία αναγνωρίζει πρόβλεψη ζημιάς έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά ανάμεσα σε όλες τις συμβατικές ταμειακές ροές που είναι απαιτητές σύμφωνα με τη σύμβαση και όλες τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία προσδοκεί να εισπράξει, προεξοφλημένες με βάση το κατά προσέγγιση αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται σε δύο στάδια. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η οικονομική οντότητα επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής, ανεξάρτητα από το πότε προέκυψε η αθέτηση.

Για τις απαιτήσεις από πελάτες και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Επομένως, σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, η Εταιρεία επιμετρά την πρόβλεψη ζημιάς για ένα χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής χωρίς να παρακολουθούν τις μεταβολές στον πιστωτικό κίνδυνο.

Αποαναγνώριση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο (ή ένα μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή μέρος μίας ομάδας παρόμοιων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αποαναγνωρίζεται όταν:

- τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών πόρων έχουν εκπνεύσει,
- η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα την υποχρέωση να τα καταβάλλει σε τρίτους πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό τη μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης, ή
- η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ενώ παράλληλα, είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη από αυτό είτε (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όταν η Εταιρεία μεταβιβάζει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών ροών από ένα περιουσιακό στοιχείο ή συνάπτει σύμβαση μεταβίβασης, αξιολογεί την έκταση κατά την οποία διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του περιουσιακού στοιχείου. Όταν η Εταιρεία ούτε μεταβιβάζει ούτε διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου και διατηρεί τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής της Εταιρείας στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία αναγνωρίζει παράλληλα και μια συνδεδεμένη υποχρέωση. Το μεταβιβασθέν περιουσιακό στοιχείο και η συνδεδεμένη υποχρέωση επιμετρώνται σε βάση που αντανάκλα τα δικαιώματα και τις δεσμεύσεις που έχει διατηρήσει η Εταιρεία.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή που λαμβάνει τη μορφή της εγγύησης του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και του μέγιστου ποσού του ληφθέντος ανταλλάγματος που η Εταιρεία θα μπορούσε να υποχρεωθεί να επιστρέψει.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

Οι χρηματοοικονομικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης μόνο όταν η Εταιρεία έχει νομικά το δικαίωμα αυτό και προτίθεται να τα συμψηφίσει σε καθαρή βάση μεταξύ τους ή να απαιτήσει το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσει την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νόμιμο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να μπορεί να εκτελεσθεί κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών και σε περίπτωση αθέτησης, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

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.

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 σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

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.

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 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.

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.

Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τρέχοντα φόρο και αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα 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.

Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνονται στις φορολογικές δηλώσεις και προβλέψεις για

πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και υπολογίζεται σύμφωνα με τους εκάστοτε ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές όπως έχουν ήδη ενσωματωθεί στη φορολογική νομοθεσία ή αναμένεται να συμβεί.

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 δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

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 ισχύουν 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.

Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις ταξινομούνται σε βραχυπρόθεσμες αν η πληρωμή επίκειται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Εάν όχι, παρουσιάζονται μέσα στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Προβλέψεις

Η Εταιρεία σχηματίζει προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της σχετικής υποχρέωσης.

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

Παροχές στο προσωπικό

α) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών αφορά στη νομική υποχρέωση για καταβολή στο προσωπικό εφάπαξ αποζημίωσης κατά την ημερομηνία εξόδου κάθε εργαζομένου από την υπηρεσία λόγω συνταξιοδότησης. Η υποχρέωση που καταχωρείται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης για το πρόγραμμα αυτό είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή ανάλογα με το δεδουλευμένο δικαίωμα των εργαζομένων και σε σχέση με το χρόνο που αναμένεται να καταβληθεί. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδας (projected unit credit method).

Η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή υπολογίζεται με την προεξόφληση των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών εκροών χρησιμοποιώντας επιτόκια υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων που εκφράζονται στο νόμισμα στο οποίο η παροχή θα πληρωθεί και που έχουν διάρκεια που προσεγγίζει τη διάρκεια της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης του προγράμματος καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εκτός από την περίπτωση που συμπεριλαμβάνεται στο κόστος ενός περιουσιακού στοιχείου. Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης αντανακλά την αύξηση της υποχρέωσης καθορισμένων παροχών που προέρχεται από την απασχόληση των εργαζομένων μέσα στη χρήση καθώς και μεταβολές λόγω περικοπών ή διακανονισμών.

Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Το καθαρό κόστος τόκων υπολογίζεται ως το καθαρό ποσό μεταξύ της υποχρέωσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος επί το επιτόκιο προεξόφλησης. Το κόστος αυτό συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στις παροχές σε εργαζομένους.

Τα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από εμπειρικές προσαρμογές και από αλλαγές σε αναλογιστικές υποθέσεις αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα στη χρήση που έχουν προκύψει.

β) Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Για τα προγράμματα καθορισμένων εισφορών, η Εταιρεία πληρώνει εισφορές σε δημόσια ασφαλιστικά ταμεία είτε υποχρεωτικά είτε συμβατικά. Μετά την πληρωμή των εισφορών δεν υφίσταται περαιτέρω δέσμευση για την Εταιρεία. Οι εισφορές αναγνωρίζονται σαν κόστος παροχών σε εργαζομένους όταν αυτές καθίστανται πληρωτέες. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται σαν περιουσιακό στοιχείο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή επιστροφή χρημάτων.

Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση ως αποτέλεσμα προγενέστερων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή της μέσω εκροής πόρων και μία αξιόπιστη εκτίμηση της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και προσαρμόζονται έτσι ώστε να απεικονίζουν την παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να χρειαστεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές με έναν συντελεστή προ φόρων ο οποίος αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την χρονική αξία του χρήματος, και όπου κρίνεται απαραίτητο, τους κινδύνους που σχετίζονται συγκεκριμένα με την υποχρέωση. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μιας εκροής πόρων που περιλαμβάνουν οικονομικά οφέλη είναι μικρή. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται όταν μια εισροή χρηματοοικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Έσοδα: Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων καθαρά από Χαρτόσημο ή Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπώσεις και επιστροφές. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- Τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με βάση τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

- Έσοδα από κατασκευή και πώληση ακινήτων. Τα υπό κατασκευή ακίνητα κυριότητας της εταιρείας εμφανίζονται ως αποθέματα. Κατά το χρόνο κατάρτισης των ανέκκλητων συμβολαίων πώλησης όπου μεταβιβάζονται οι ωφέλειες και οι κίνδυνοι που απορρέουν από την κυριότητα του ακινήτου στον αγοραστή και στο βαθμό που μετά την κατάρτιση των άνω συμβολαίων απομένει σημαντικό κατασκευαστικό έργο προς εκτέλεση, τα σχετικά έσοδα αναγνωρίζονται με βάση τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης του έργου.
- Τα έσοδα από υπηρεσίες 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 υπολογιζόμενα κόστη για κάθε συμβόλαιο. Τα κόστη αναγνωρίζονται στην περίοδο την οποία πραγματοποιούνται. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογιστεί με αξιοπιστία, εισοδήματα αναγνωρίζονται μόνο στο βαθμό που τα έξοδα τα οποία έχουν πραγματοποιηθεί είναι πιθανό να ανακτηθούν.
- Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.
- Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση.

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία κατά την οποία η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη με το μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών που είναι σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια κάθε έτους, εξαιρώντας τον μέσο όρο των κοινών μετοχών που αποκτήθηκαν από την Εταιρεία ως ίδιες μετοχές.

Πληροφορίες κατά τομέα δραστηριότητας

Η Εταιρεία κατασκευάζει και διαθέτει ακίνητα εντός της ελληνικής επικράτειας. Επίσης μισθώνει ακίνητο εντός της ελληνικής επικράτειας. Η Διοίκηση θεωρεί την κατασκευή, πώληση και μίσθωση ακινήτων ως μοναδική της δραστηριότητα και το σύνολο της επικράτειας ως μία γεωγραφική περιοχή.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Κίνδυνος επιτοκίων

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο των διακυμάνσεων των επιτοκίων λόγω του δανεισμού. Μειώσεις των επιτοκίων επηρεάζουν θετικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας, ενώ αυξήσεις των επιτοκίων επηρεάζουν αρνητικά τα αποτελέσματα.

Η επίδραση στα αποτελέσματα της χρήσης καθώς και στη Καθαρή θέση της Εταιρείας μιας αύξησης ή μείωσης των επιτοκίων κατά μία ποσοστιαία μονάδα θα ήταν $\pm 39,4$ χιλιάδες ευρώ κατά την 31.12.2018 έναντι $\pm 47,6$ χιλιάδες ευρώ κατά την 31.12.2017.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Συναλλαγματικός κίνδυνος δεν υφίσταται δεδομένου ότι η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί συναλλαγές σε ξένα νομίσματα.

Κίνδυνος που συνδέεται με την ακίνητη περιουσία

Το σημαντικότερο μέρος της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας διεκδικείται από τρίτους ή τελεί υπό απαλλοτρίωση. Τα υπό απαλλοτρίωση ακίνητα αποτιμώνται στη τιμή κτήσεως ενώ τα διεκδικούμενα από τρίτους ακίνητα έχουν πλήρως απομειωθεί σε προηγούμενες χρήσεις.

Κίνδυνος εύλογης αξίας

Η διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει στην διενέργεια και χρήση εκτιμήσεων υποθέσεων και παραδοχών σχετικά με την εύλογη αξία των συμμετοχικών της τίτλων, οι οποίες ενέχουν τον κίνδυνο να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

Προσδιορισμός εύλογων αξιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού (οι συμμετοχές που παρουσιάζονται στα Χρηματοοικονομικά Στοιχεία Εύλογης Αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων) που επιμετρώνται στην εύλογη αξία, ανά μέθοδο επιμέτρησης. Οι διαφορετικές κατηγορίες είναι οι ακόλουθες.

Επίπεδο 1: Δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (χωρίς τροποποίηση ή αναπροσαρμογή) για χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές.

Επίπεδο 2: Τεχνικές αποτίμησης βασιζόμενες απευθείας σε δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (εξαιρώντας τα χρηματοοικονομικά στοιχεία εκείνα που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1) ή υπολογιζόμενες εμμέσως από δημοσιευόμενες τιμές αγοράς για παρόμοια εργαλεία.

Επίπεδο 3: Τεχνικές αποτίμησης που δεν βασίζονται σε διαθέσιμες πληροφορίες από τρέχουσες συναλλαγές σε ενεργές χρηματαγορές.

	31/12/2018			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	5.924.561	0	0	5.924.561
Σύνολο	5.924.561	0	0	5.924.561

	31/12/2017			
	ΣΥΝΟΛΟ	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	9.032.741	0	0	9.032.741
Σύνολο	9.032.741	0	0	9.032.741

Οι λογιστικές αξίες των παρακάτω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων προσεγγίζουν την εύλογη αξία τους λόγω του βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα τους.

- Εμπορικές και λοιπές απατήσεις
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα
- Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η εύλογη αξία των τραπεζικών μακροπρόθεσμων δανείων και βραχυπρόθεσμων δεν διαφοροποιείται από τη λογιστική τους αξία λόγω της χρήσης μεταβλητών επιτοκίων.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Λόγω των περιορισμένων εργασιών της Εταιρείας δεν υφίσταται πιστωτικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ως «κίνδυνο ρευστότητας» ορίζουμε το ενδεχόμενο αδυναμίας της Εταιρείας να αποπληρώσει, πλήρως ή έγκαιρα, τις τρέχουσες και μελλοντικές χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις όταν αυτές γίνουν απαιτητές λόγω έλλειψης της απαραίτητης ρευστότητας.

Η παρακολούθηση του κινδύνου ρευστότητας της Εταιρείας επικεντρώνεται στην διαχείριση ταμειακών ροών και εκροών για κάθε χρονική περίοδο, ώστε κάτω από φυσιολογικές συνθήκες η Εταιρεία να έχει τη δυνατότητα να ανταποκριθεί στις ταμειακές της υποχρεώσεις.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017:

Ποσά σε € '	31/12/2018			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Τραπεζικός Δανεισμός	89.243	140.722	895.000	3.467.750
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	13.893	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις *	17.744	621.425	0	0
Σύνολο	106.987	762.147	908.893	3.467.750

Ποσά σε € '	31/12/2017			
	Βραχυπρόθεσμες		Μακροπρόθεσμες	
	εντός 6 μηνών	6 έως 12 μήνες	1 έως 5 έτη	αργότερο από 5 έτη
Τραπεζικός Δανεισμός	718.787	140.600	1.128.159	3.426.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	0	0	14.173	0
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις *	28.588	673.598	0	0
Σύνολο	747.376	814.198	1.142.332	3.426.000

* Στην ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» δεν περιλαμβάνεται η κατηγορία «Εσοδα επόμενων χρήσεων – Φόροι» καθώς η συγκεκριμένη υποχρέωση δε θα διακανονιστεί σε χρήμα καθώς υπάρχει ισόποση απαίτηση. Αναλυτικότερη αναφορά γίνεται στη σημείωση 4.4. «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» & 4.10 «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις».

Διαχείριση κινδύνου κεφαλαίου

Στόχος της Εταιρείας σε σχέση με την κεφαλαιακή δομή της, η οποία περιλαμβάνει τα ίδια κεφάλαια και τη δανειακή χρηματοδότηση, είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον και να διατηρήσει την ιδανική κεφαλαιακή δομή από πλευράς κόστους.

Η Εταιρεία για να διατηρήσει ή να προσαρμόσει την κεφαλαιακή της διάρθρωση δύναται να μεταβάλει το μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέψει κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσει νέες μετοχές ή να εκποιήσει περιουσιακά στοιχεία για να μειώσει το χρέος της.

Η Εταιρεία παρακολουθεί την κεφαλαιακή δομή και το δανεισμό της με βάση το συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος προκύπτει από το πηλίκον της διαίρεσης του καθαρού δανεισμού με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός, μακροπρόθεσμος και βραχυπρόθεσμος όπως εμφανίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, μειωμένος με το ποσό των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων.

Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως τα συνολικά ίδια κεφάλαια, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, πλέον του καθαρού δανεισμού.

Οι συντελεστές μόχλευσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και στις 31 Δεκεμβρίου 2017 αντίστοιχα έχουν ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Δανεισμός	3.580.076	4.302.122
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-1.428.738	-2.488.830
Καθαρός δανεισμός	2.151.339	1.813.292
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	4.162.760	6.421.068
Καθαρός δανεισμός	2.151.339	1.813.292
Συνολικά αποσχολούμενα κεφάλαια	6.314.098	8.234.360
Δείκτης κεφαλαιακής μόχλευσης	34,07%	22,02%

4. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

4.1. Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία.

Ο λογαριασμός ενσώματων ακινητοποιήσεων την 31η Δεκεμβρίου 2018 στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Λοιπά	Ακινητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 31/12/2016	601.346	410.133	182.861	34.000	1.228.340
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(358.913)	(182.181)	0	(541.094)
Καθαρή Λογιστική αξία την 31/12/2016	601.346	51.220	681	34.000	687.246
Προσθήκες	0	0	590	0	590
Αποσβέσεις Περίοδου	0	(6.437)	(325)	0	(6.761)
Κόστος κτήσης την 31/12/2017	601.346	410.133	183.451	34.000	1.228.930
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(365.350)	(182.505)	0	(547.855)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2017	601.346	44.783	946	34.000	681.075
Προσθήκες	0	0	0	0	0
Αποσβέσεις Περίοδου	0	(5.899)	(344)	0	(6.243)
Κόστος κτήσης την 31/12/2018	601.346	410.133	183.451	34.000	1.228.930
μείον: Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	0	(371.249)	(182.849)	0	(554.098)
Καθαρή λογιστική αξία την 31/12/2018	601.346	38.884	602	34.000	674.832

Ανάλυση Ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ ²)	Κατάσταση	Αντικειμενική Αξία Ποσά σε χιλ. €
ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ: ΔΑΦΝΗΣ-ΔΑΒΑΚΗ-ΣΤΕΦΑΝΑΚΟΥ- ΑΝΩΝΥΜΗ (ΟΤ 89)	ΟΙΚΟΠΕΔΟ 5.056,00 ΚΤΙΡΙΟ 770	Υπό απαλλοτρίωση	8.812

Για τις νομικές και πολεοδομικές υποθέσεις που αφορούν το ανωτέρω ακίνητο σημειώνουμε τα εξής:

Συζητήθηκε την 19.04.2004 ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού κατά της με αριθμό 2238/2002 αποφάσεως του ίδιου Δικαστηρίου, με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως στο Ο.Τ. 11 και ήδη 89. Η ως άνω τριτανακοπή του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού απορρίφθηκε με την με αριθμό 1496/2004 απόφαση του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών. Κατά της ως άνω απορριπτικής αποφάσεως της τριτανακοπής αυτής, ο Δήμος Φιλοθέης- Ψυχικού άσκησε έφεση ενώπιον του ΣΤΕ, επί της οποίας εξεδόθη η με αριθμό 3627/2007 απόφαση του ΣΤΕ (Τμήμα Ε') με την οποία εξαφανίζονται οι ως άνω 2238/2002 και 1496/2004 αποφάσεις και αναπέμπεται η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου αυτή να εξετάσει ξανά την υπόθεση, ταυτόχρονα με τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού.

Η Εταιρεία σχεδιάζει την υποβολή αιτήματος για την άρση της απαλλοτρίωσης και αποχαρακτηρισμό του ακινήτου από χώρο κοινόχρηστου πρασίνου σε οικοδομήσιμο χώρο με παράλληλη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

Κτηματολόγιο

Για το ακίνητο επί της οδού Δάφνης 6, για το οποίο δήλωση ιδιοκτησίας είχε καταθέσει δι εκπροσώπου και το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο προκρίθηκε ως κύριος του ακινήτου αυτού, υποστηρίζοντας ότι το ακίνητο αυτό ανήκει στην κυριότητά του επειδή αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης συνολικού

εμβαδού 184.169,84 Μ2, επί της οποίας η πλήρης κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου προκύπτει εκ του τεκμηρίου κυριότητας αυτού ως διαδόχου του Τουρκικού κράτους, το οποίο υπάρχει επί δασών και δασικού εν γένει και χορτολιβαδικού χαρακτήρα εκτάσεων. Η Εταιρεία υπέβαλλε ένσταση (άρθρ.7 Ν. 2308/1995) καθώς η εν λόγω καταχώριση τυγχάνει εσφαλμένη, δεδομένου ότι το ακίνητο αυτό ουδέποτε υπήρξε δάσος ή χορτολιβαδική έκταση ή χαρακτηρίστηκε ως τέτοιο, ουδέποτε δε οιοσδήποτε τρίτος (εξαιρουμένου του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού) ήγειρε δικαιώματα κυριότητας επί του ακινήτου αυτού.

Η ως άνω ένσταση έγινε δεκτή και η Εταιρεία καταχωρίστηκε κυρία του ακινήτου.

4.2. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ο λογαριασμός Επενδύσεις σε ακίνητα την 31η Δεκεμβρίου 2018 αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	Γήπεδα Οικόπεδα	Κτίρια	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Κόστος Κτήσης την 1/1/2017	55.881	190.998	390.883	637.763
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 1/1/2017	55.881	0	390.883	446.765
Αγορές - Προσθήκες	0	0	157.040	157.040
Αποσβέσεις - Απομειώσεις Χρήσης	0	0	0	0
Κόστος Κτήσης την 31/12/2017	55.881	190.998	547.924	794.803
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 31/12/2017	55.881	0	547.924	603.805
Αγορές - Προσθήκες	0	0	72.600	72.600
Αποσβέσεις - Απομειώσεις Χρήσης	0	0	0	0
Κόστος Κτήσης την 31/12/2018	55.881	190.998	620.524	867.403
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις-Απομειώσεις	0	(190.998)	0	(190.998)
Λογιστική αξία την 31/12/2018	55.881	0	620.524	676.405

Η ανάλυση Επενδύσεων σε ακίνητα είναι η εξής:

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ ²)	Κατάσταση	Αντικειμενική Αξία Ποσά σε χιλ. €
ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ			
ΜΕΛΕΤΟΠΟΥΛΟΥ 7 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΟΣ (ΟΤ 161)	1.049		1.573
ΑΜΑΔΡΥΑΔΩΝ & ΒΕΡΕΝΙΚΗΣ (ΟΤ 145)	1.100	Υπό απαλλοτρίωση	1.604
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1 & ΧΑΛΕΠΑ (ΟΤ 137)	2.084	Υπό απαλλοτρίωση	
Π.ΝΙΡΒΑΝΑ 1α & ΧΑΛΕΠΑ (εκτός σχεδίου)	375	Υπό απαλλοτρίωση	4.107
ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ (ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ)			
ΚΟΝΤΟΛΕΟΝΤΟΣ -ΠΑΣΧΑΛΙΑΣ- ΧΡΥΣΑΝΘΕΜΩΝ.- ΟΙΚΟΠΕΔΟ	7.230	Επικαρπία	
ΑΜΑΡΡΥΛΙΔΟΣ (ΟΤ 69) ΚΤΙΡΙΟ	973	Επικαρπία	
ΟΙΚΟΠΕΔΟ ΧΑΛΑΝΔΡΙΟΥ			
ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 2 & ΚΟΔΡΟΥ - ΧΑΛΑΝΔΡΙ (ΟΤ 325 ^α)	1.035	Υπό απαλλοτρίωση	659

Αναφορικά με το ακίνητο της ΠΑΛΑΙΑΣ ΑΓΟΡΑΣ ΨΥΧΙΚΟΥ η Εταιρεία έχει την επικαρπία του για όλο το χρονικό διάστημα διάρκειάς της, άρα δύναται να εκμεταλλεύεται το ακίνητο για το αντίστοιχο διάστημα, αλλά ως επικαρπώτρια δεν μπορεί να προχωρήσει στην πώληση του.

Τέλος σημειώνουμε ότι η Εταιρεία βρίσκεται σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο για τα ακίνητα που αναφέρονται παρακάτω. Τα συγκεκριμένα ακίνητα έχουν πλήρως απομειωθεί στις Οικονομικές Καταστάσεις σε προηγούμενες χρήσεις.

Περιγραφή	Επιφάνεια (Μ ²)	Κατάσταση
<u>ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΑΛΑΙΟΥ ΨΥΧΙΚΟΥ</u>		
ΠΕΡΣΕΩΣ 11-19 & ΑΝΩΝΥΜΟΣ (ΟΤ 132)	5.829	Σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο / Υπό απαλλοτρίωση
ΝΕΦΕΛΗΣ 6 -ΗΡΑΣ – ΠΕΡΣΕΩΣ (ΟΤ 133)	7.094	Σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο
<u>ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΤΟΜΕΙΟΥ</u>		
ΨΥΧΙΚΟ: Βραχώδης περιοχή αρυμοτόμητος εκτός Πράσινης γραμμής	31.000	Σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο
ΨΥΧΙΚΟ: Βραχώδης περιοχή αρυμοτόμητος εκτός Πράσινης γραμμής	18.800	Σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο
ΨΥΧΙΚΟ: Έκταση εκτός σχεδίου - Πρώην Λατομείο	193.867	Σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο. (Τμήμα 185 στρ. Αναδασωτέο)
<u>ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ</u>		
ΠΕΡΣΕΩΣ 1-3 - ΑΝΩΝΥΜΟΣ – ΔΟΛΑΣΙΚ (50%) (ΟΤ 132)	427	Σε επιδικία με το Ελληνικό Δημόσιο

Για τις νομικές και πολεοδομικές υποθέσεις που αφορούν τα ανωτέρω ακίνητα (Επενδυτικά και σε Επιδικία) σημειώνονται τα εξής:

- Εξεδόθη η με αριθμό 962/2003 απόφαση του ΣτΕ, επί εφέσεως του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού κατά της 1107/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως ακινήτου της Εταιρείας στο Ο.Τ. 137, το οποίο απέκτησε όρους δόμησης με την με αριθμό Οικ. 7577/443/04.04.2007 απόφαση του Νομάρχη Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στην ΕτΚ (ΦΕΚ τ. ΑΑΠ265/22.06.2007).
Ο Δήμος Φιλοθέης- Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 5391/2007 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω δημοσιευθείσης αποφάσεως του Νομάρχη, η οποία εκδικάστηκε μετ' αναβολή την 09.01.2013 καθώς και την με αριθ. 1447/2007 αίτηση αναστολής εκτελέσεως της ως άνω αποφάσεως επί της οποίας εξεδόθη η με αριθμό 829/2008 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών, του ΣτΕ με την οποία ανεστάλη η εκτέλεση της ως άνω αποφάσεως του Νομάρχη. Επ' αυτής εξεδόθη η με αριθμό 1436/2016 του ΣτΕ με την οποία ακυρώνεται η ως άνω απόφαση (7577/443/04.04.2007) για την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης στο Ο.Τ.137. Η Εταιρεία έχει προβεί στην υποβολή εκ νέου αιτήματος άρσης απαλλοτρίωσης υπό τις κατευθύνσεις που έθεσε η ανωτέρω απόφαση του ΣτΕ.
- Εξεδόθη η με αριθμό 672/2006 απόφαση του ΣτΕ, επί εφέσεως του Δήμου Ψυχικού κατά της 1051/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 -Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως α. στο περιβαλλόμενο από τις οδούς Δόλασικ, Ελίκας Αθανασιάδη και Δάφνης ακίνητο (περίπου 5 στρέμματα εντός της Έκτασης εκτός σχεδίου - Πρώην Λατομείο), β. στο ακίνητο εκτάσεως 1.233 Μ2 του Ο.Τ. 132, γ. σε τέσσερα οικοπέδα συνολικής εκτάσεως 5.791 Μ2 (κατά νεώτερη δε καταμέτρηση 5.829,14 Μ2) στο Ο.Τ. 132 και δ. σε οικοπέδο εκτάσεως 1.180 Μ2 στο Ο.Τ.161. Η παραπάνω απόφαση του ΣτΕ εξαφάνισε εν μέρει την ως άνω με αριθμό 1051/2001 απόφαση και συγκεκριμένα μόνον όσον αφορά το υπό στοιχείο α. ακίνητο, το οποίο περιλαμβάνεται στην διεκδικούμενη από το Ελληνικό Δημόσιο έκταση και χαρακτηρίσθηκε με το ρ.σ. του 1988, ως χώρος διαπλάτυνσης της οδού Ελίκας Αθανασιάδου, αναπέμποντας την υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετάσει εξ υπαρχής το αίτημα της Εταιρείας για άρση της ρυμοτομικής απαλλοτριώσεως, εξετάζοντας ταυτόχρονα και τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού.
Όσον αφορά τα υπό στοιχεία β. και γ. ακίνητα (συνολικής εκτάσεως περίπου 6,8 στρεμμάτων) αυτά απέκτησαν όρους δόμησης με την με αριθμό 3409/202/2006 απόφαση του Νομάρχη

Αθηνών, η οποία δημοσιεύθηκε στην ΕτΚ (ΦΕΚ τ. Δ' 238/28.03.2006), το δε υπό στοιχείο β. ακίνητο έχει ήδη δομηθεί και επ αυτού βρίσκεται το εναπομείναν στην Εταιρεία διαμέρισμα.

Ο Δήμος Φιλοθέης- Ψυχικού κατέθεσε ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας την με αριθμό 3322/2006 αίτηση ακυρώσεως κατά της ως άνω δημοσιευθείσας αποφάσεως του Νομάρχη, η οποία εκδικάστηκε μετά από αναβολή την 13.05.2009, καθώς και την με αριθ. Ε' 743/2006 αίτηση αναστολής εκτελέσεως της ως άνω αποφάσεως, η οποία απερρίφθη με την με αριθμό 932/2006 απόφαση της Επιτροπής Αναστολών του Συμβουλίου της Επικρατείας. Εξεδόθη η με αριθμό 5479/2012 απόφαση του ΣτΕ με την οποία έγινε δεκτή η αίτηση του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού περί ακύρωσης της με αρ. 3409/202/2006 του Νομάρχη Αθηνών (ΦΕΚ Δ' 238/28-3-2006) «τροποποίηση εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε τμήματα του Ο.Τ. 132 του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού»).

Όσον αφορά το υπό στοιχείο δ. η Εταιρεία κατέθεσε αίτηση στο Κεντρικό Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΚΕΣΥΠΟΘΑ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας για την άρση της απαλλοτριώσεως. Το ΚΕΣΥΠΟΘΑ αφού εξέτασε την αίτηση, εισηγήθηκε θετικά και εξεδόθη το από 10.09.2018 Π.Δ. «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου στο Ο.Τ. 161 του Δήμου Φιλοθέης – Ψυχικού (Ν. Αττικής) επιβολή προκηπίου και καθορισμός χρήσεων γης, όρων και περιορισμών δόμησης» με το οποίο αποχαρακτηρίστηκε το ακίνητο από χώρος κοινόχρηστου πρασίνου σε οικοδομήσιμο χώρο.

Ο Δήμος Φιλοθέης – Ψυχικού κατέθεσε στο Συμβούλιο της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση για την ακύρωση του ως άνω Π.Δ., η οποία συζητείται την 08.05.2019.

- Στις 15.11.2006 συζητήθηκε μετά από αναβολή ενώπιον του ΣτΕ, έφεση του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού κατά της 1307/2001 Αποφάσεως του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών (τμήμα Α1 - Ακυρωτικό), με την οποία έγινε δεκτή αίτηση της Εταιρείας για την άρση της απαλλοτριώσεως στο Ο.Τ.145. Επ' αυτής εξεδόθη η με αριθμό 975/2007 απόφαση του Ε' τμήματος του ΣτΕ με την οποία αναπέμπεται η υπόθεση στη Διοίκηση, προκειμένου να εξετασθεί εξ υπαρχής το αίτημα της ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε. για την άρση της απαλλοτριώσεως, ταυτόχρονα με τους ισχυρισμούς του Δήμου Φιλοθέης- Ψυχικού. Η υπόθεση συζητήθηκε στο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.ΘΑ) της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Αττικής, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών στις 23.01.2017. Η λήψη απόφασης είχε αρχικά αναβληθεί προκειμένου να προσκομισθούν πρόσθετες πολεοδομικές και ιδιοκτησιακές πληροφορίες. Η Εταιρεία προσκόμισε αρμοδίως όλες τις κατά τα ανωτέρω απαραίτητες πληροφορίες και η υπόθεση συζητήθηκε εκ νέου την 18.04.2019.
- Ο Υφυπουργός ΥΠΕΚΑ επανέβηλε την αρθείσα απαλλοτριώση στο οικόπεδο της Εταιρείας που βρίσκεται μεταξύ των Ο.Τ. 325 και 338 και επί των οδών Κόδρου και Λεωφ. Αθηνών (ήδη Εθνικής Αντιστάσεως), στο Χαλάνδρι. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ενώπιον του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών αίτηση για τον καθορισμό προσωρινής τιμής μονάδος αποζημιώσεως, δικάσιμος της οποίας έχει ορισθεί η 7η Νοεμβρίου 2017. Επί της ως άνω αιτήσεως καθώς και των απαιτήσεων που ασκήθηκαν εξεδόθη η με αριθμό 104/2018 απόφαση του Μονομελούς Εφετείου Αθηνών, η οποία καθόρισε την προσωρινή τιμή μονάδος αποζημίωσης του ως άνω ρυμοτομούμενου ακινήτου της Εταιρείας στο ποσό των πεντακοσίων πενήντα ευρώ ανά τ.μ. εδάφους καθώς επίσης και την προσωρινή τιμή μονάδος αποζημίωσης των επικειμένων που υπάρχουν επί του απαλλοτριούμενου εδάφους κατά τα ειδικότερα αναφερόμενα στο διατακτικό της. Η Εταιρεία έχει καταθέσει ενώπιον του Τριμελούς Εφετείου Αθηνών κατά του Δήμου Χαλανδρίου κλπ. αίτηση για τον καθορισμό οριστικής τιμής μονάδος αποζημιώσεως και την αναγνώριση δικαιούχου λόγω αποζημίωσης για το προπεριγραφόμενο ακίνητο ιδιοκτησίας της, η οποία συζητήθηκε κατά τη δικάσιμο της 11ης Δεκεμβρίου 2018 και αναμένεται η έκδοση της σχετικής απόφασης.

- Το Ελληνικό Δημόσιο άσκησε ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών την από 01.12.1988 αγωγή του, με την οποία διεκδικεί έκταση 300 περίπου στρεμμάτων στην περιοχή Τουρκοβουνίων (Λατομείο Ψυχικού), τμήμα της οποίας ανήκει στην Εταιρεία. Επί της αγωγής αυτής, εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 5722/1997 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε η αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου. Κατά της αποφάσεως αυτής το Ελληνικό Δημόσιο άσκησε έφεση ενώπιον του Εφετείου Αθηνών, η συζήτηση της οποίας έγινε την 24.11.1998. Μετά την ολοκλήρωση των αποδείξεων που έταξε το Εφετείο, η υπόθεση δικάσθηκε την 29.11.2011. Το Εφετείο με την με αριθμό 2887/2012 απόφασή του ανέβαλε την έκδοση οριστικής αποφάσεως και έταξε συμπληρωματική απόδειξη. Μετά την κατάθεση της νέας πραγματογνωμοσύνης, η υπόθεση συζητήθηκε την 08.04.2014 και εξεδόθη η με αριθμό 3401/2014 Απόφαση του Εφετείου Αθηνών, η οποία δέχθηκε την αγωγή του Ελληνικού Δημοσίου. Η Εταιρεία κατέθεσε Αίτηση Αναιρέσεως της ως άνω απόφασης, ενώπιον του Αρείου Πάγου, η οποία συζητήθηκε την 2α Νοεμβρίου 2016. Επί της συζήτησεως αυτής εκδόθηκε η υπ. αριθ. 447/2017 απόφαση του Αρείου Πάγου με την οποία διετάχθη η κλήτευση και των λοιπών πλην του Ελληνικού Δημοσίου προσθέτως παρεμβάντων υπέρ της Εταιρείας διαδίκων, προκειμένου εκ νέου να συζητηθεί η υπόθεση. Μετά από σχετική κλήση που κατέθεσε η Εταιρεία η ως άνω Αίτηση Αναιρέσεως επρόκειτο να συζητηθεί κατά τη δικάσιμο της 1ης Νοεμβρίου 2017, οπότε αναβλήθηκε και συζητήθηκε εν τέλει την 24η Ιανουαρίου 2018. Επ' αυτής εξεδόθη η με αριθμό 589/2018 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία έκανε δεκτή την ασκηθείσα από την Εταιρεία Αίτηση Αναίρεσης της υπ' αριθ. 3401/2014 απόφασης του Εφετείου Αθηνών κατά του Ελληνικού Δημοσίου. Ειδικότερα, ανήρεσε την εις βάρος της Εταιρείας εφετειακή απόφαση, γιατί, κατά παράβαση του άρθρου 281 ΑΚ, είχε απορρίψει ως μη νόμιμη την ένσταση καταχρηστικής ασκήσεως του δικαιώματος κυριότητας του Ελληνικού Δημοσίου, με την οποία η ΚΕΚΡΟΨ επικαλείτο, ότι το Ελληνικό Δημόσιο επί τουλάχιστον 70 χρόνια ρητά αναγνώριζε την κυριότητά της με σειρά επιδηλωτικών πράξεων. Ως εκ τούτου η υπόθεση συζητήθηκε στο Τριμελές Εφετείο Αθηνών για ουσιαστική κρίση, σύμφωνα με τις κατά τα ανωτέρω δεσμευτικές για το Εφετείο κρίσεις του Αρείου Πάγου κατά την δικάσιμο της 4ης Δεκεμβρίου 2018 και αναμένεται η έκδοση της σχετικής αποφάσεως.
- Κοινοποιήθηκε στην Εταιρεία Αίτηση Ακυρώσεως την οποία άσκησε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, το σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» κατά α. των Οικοδομικών Αδειών 130/17 και 231/12 της Υπηρεσίας Δόμησης του Δήμου Αγ. Παρασκευής, β. της 1633/1996 Οικοδομικής Άδειας του Δήμου Αγίας Παρασκευής, γ. της ΥΠΠΟ/43680/ΔΠΚΑΝΜ/1394/16.09.1996, δ. της ΥΠΠΟ/ΔΑΣΝΜ/29002/824/06.04.2009, ε. της ΥΠΠΟ/31111/ΔΠΚΑΝΜ/813/01.09.1995 και στ. κάθε άλλης πράξεως συναφούς προς τις παραπάνω, όπως ανακλητική της ανακλητικής της 1633/1996 άδειας, που αφορούν στην Παλαιά Αγορά Ψυχικού. Η συζήτηση της ως άνω Αιτήσεως έγινε κατά τη δικάσιμο της 05.11.2018 και αναμένεται η έκδοση αποφάσεως. Ενόψει της ασκήσεως της ως άνω Αιτήσεως Ακυρώσεως, το αιτούν σωματείο με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού», είχε καταθέσει ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών και αίτηση αναστολής εκτέλεσης των προσβαλλόμενων με την Αίτηση Ακυρώσεως πράξεων, οι οποίες ήταν σχετικές με την οικοδομική άδεια της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού. Επί της αιτήσεως αυτής εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 407/2017, απόφαση του εν λόγω Δικαστηρίου, η οποία απέρριψε αυτή.
- Κατετέθη ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας Έφεση του σωματείου με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» και του Γεωργίου Λιαπή κατά της με αριθμό 1322/2017 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών, η οποία έκανε εν μέρει δεκτή την Αίτηση Ακυρώσεως των αιτούντων και δη μόνον ως προς την έλλειψη γνωμοδοτήσεως της ΕΠΑΕ στην οικοδομική άδεια της Παλαιάς Αγοράς, για την οποία η Εταιρεία μερίμνησε και ήδη έλαβε. Δικάσιμος της ως άνω Εφέσεως είχε ορισθεί η 24η Οκτωβρίου 2018, οπότε αναβλήθηκε για την δικάσιμο της 05.06.2019.

Κατετέθη ενώπιον του Συμβουλίου της Επικρατείας (Ε' Τμήμα) Αίτηση του σωματείου με την επωνυμία «Ένωση Ιδιοκτητών Ψυχικού» και του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού για την Ακύρωση της με αριθμό πρωτ. ΥΠΠΟΑ/ΓΔΑΜΤΕ/ΔΠΑΝΣΜ/ΤΠΑΝΣΜΜΤΠΙΤ/241322/26.07.2018 αποφάσεως του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΑΔΑ ΨΙΔ94653Π4-ΨΧΓ) με την οποία εγκρίθηκαν οι προτεινόμενες από την Εταιρεία ΚΕΚΡΟΨ χρήσεις καταστημάτων του κτηρίου της Παλαιάς Αγοράς Ψυχικού (Ο.Τ.69) και του με αριθμό 16 (17.05.2018) πρακτικού του Κεντρικού Συμβουλίου Νεοτέρων Μνημείων.

Δικάσιμος της ως άνω Αίτησης ορίσθηκε η 06.02.2019 μετ' αναβολή η 13.03.2019 και μετά νέα αναβολή η 29.05.2019.

Εξ όσων γνωρίζουμε, πλην των ανωτέρω εκκρεμών υποθέσεων, δεν υπάρχουν άλλες εκκρεμείς ενώπιον Δικαστηρίων υποθέσεις, οι οποίες αφορούν τα ανωτέρω ακίνητα, κατά της Εταιρείας, "ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ - ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ - ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε."

Κτηματολόγιο

Μετά την Ανάρτηση των Κτηματολογικών Στοιχείων των κατόχων ακινήτων στην Κοινότητα Ψυχικού, η Εταιρεία κατέθεσε Ενστάσεις του άρθρου 7 του Ν. 2308/1995 για τα παρακάτω ακίνητά της:

α. Για το ακίνητο επί της οδού Μελετοπούλου, για το οποίο δήλωση ιδιοκτησίας είχε καταθέσει και ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού, ο οποίος προκρίθηκε ως κύριος του ακινήτου αυτού, υποστηρίζοντας ότι το ακίνητο αυτό ανήκει στην κυριότητά του δυνάμει του από 15.04.1988 π.δ., ήτοι λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η Εταιρεία υπέβαλλε ένσταση (άρθρ.7 Ν. 2308/1995) δεδομένου ότι η ρυμοτομική απαλλοτρίωση δεν έχει συντελεσθεί και συνεπώς η κυριότητα του ακινήτου εξακολουθεί να ανήκει στην Εταιρεία μας. Με την ίδια ένσταση η Εταιρεία αιτείτο τη διόρθωση του εμβαδού του ακινήτου από 748,055 τ.μ. σε 1.180,00 τ.μ. και τη διόρθωση των ορίων του. Η ως άνω ένσταση έγινε εν μέρει δεκτή ως προς την κυριότητα της Εταιρείας, ενώ τα όρια και το εμβαδόν του ακινήτου παρέμειναν ως είχαν στους προσωρινούς κτηματολογικούς πίνακες της Ανάρτησης της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. Η Εταιρεία προτίθεται όταν ολοκληρωθεί το Κτηματολόγιο και ολοκληρωθεί και η διαδικασία της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής να αιτηθεί προς το Εθνικό Κτηματολόγιο την διόρθωση του εμβαδού του συγκεκριμένου ακινήτου.

β. Για το ακίνητο επί των οδών Αμαδρυάδων και Βερενίκης, για το οποίο δήλωση ιδιοκτησίας είχε καταθέσει και ο Δήμος Φιλοθέης Ψυχικού, ο οποίος προκρίθηκε ως κύριος του ακινήτου αυτού, υποστηρίζοντας ότι το ακίνητο αυτό ανήκει στην κυριότητά του δυνάμει του από 15.04.1988 π.δ., ήτοι λόγω ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η Εταιρεία υπέβαλλε ένσταση (άρθρ.7 Ν. 2308/1995) δεδομένου ότι η ρυμοτομική απαλλοτρίωση δεν έχει συντελεσθεί και συνεπώς η κυριότητα του ακινήτου εξακολουθεί να ανήκει στην Εταιρεία μας. Με την ίδια ένσταση η Εταιρεία αιτείτο τη διόρθωση του εμβαδού του ακινήτου από 1.041,36 τ.μ. σε 1.100,00 τ.μ. Η ως άνω ένσταση έγινε εν μέρει δεκτή ως προς την κυριότητα της Εταιρείας.

γ. Για το εντός σχεδίου ακίνητο επί των οδών Π. Νιρβάνα και Χαλεπά, για το οποίο δήλωση ιδιοκτησίας είχε καταθέσει δι εκπροσώπου και το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο προκρίθηκε ως κύριος του ακινήτου αυτού, υποστηρίζοντας ότι το ακίνητο αυτό ανήκει στην κυριότητά του επειδή αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης συνολικού εμβαδού 184.169,84 Μ2, επί της οποίας η πλήρης κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου προκύπτει εκ του τεκμηρίου κυριότητος αυτού ως διαδόχου του Τουρκικού κράτους, το οποίο υπάρχει επί δασών και δασικού εν γένει και χορτολιβαδικού χαρακτήρα εκτάσεων. Η Εταιρεία υπέβαλλε ένσταση (άρθρ.7 Ν. 2308/1995) καθώς η εν λόγω καταχώριση τυγχάνει εσφαλμένη, δεδομένου ότι το ακίνητο αυτό ουδέποτε υπήρξε δάσος ή χορτολιβαδική έκταση ή χαρακτηρίσθηκε ως τέτοιο, ουδέποτε δε οιοσδήποτε τρίτος ήγειρε δικαιώματα κυριότητος επί του ακινήτου αυτού. Η ως άνω ένσταση έγινε δεκτή και η Εταιρεία καταχωρίσθηκε κυρία του ακινήτου.

δ. Για το εκτός σχεδίου ακίνητο επί των οδών Π. Νιρβάνα και Χαλεπά, για το οποίο δήλωση ιδιοκτησίας είχε καταθέσει δι εκπροσώπου και το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο προκρίθηκε ως κύριος του ακινήτου αυτού, υποστηρίζοντας ότι το ακίνητο αυτό ανήκει στην κυριότητά του επειδή αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης συνολικού εμβαδού 184.169,84 Μ2, επί της οποίας η πλήρης κυριότητα του Ελληνικού Δημοσίου προκύπτει εκ του τεκμηρίου κυριότητας αυτού ως διαδόχου του Τουρκικού κράτους, το οποίο υπάρχει επί δασών και δασικού εν γένει και χορτολιβαδικού χαρακτήρα εκτάσεων. Η Εταιρεία υπέβαλλε ένσταση (άρθρ.7 Ν. 2308/1995), καθώς η εν λόγω καταχώριση τυγχάνει εσφαλμένη, δεδομένου ότι το ακίνητο αυτό ουδέποτε υπήρξε δάσος ή χορτολιβαδική έκταση ή χαρακτηρίστηκε ως τέτοιο, ουδέποτε δε οιοσδήποτε τρίτος ήγειρε δικαιώματα κυριότητας επί του ακινήτου αυτού. Η ως άνω ένσταση έγινε δεκτή και η Εταιρεία καταχωρίστηκε κυρία του ακινήτου.

ε. Για το ακίνητο επί της οδού Περσέως 11-19, για το οποίο δήλωση ιδιοκτησίας είχε καταθέσει δι εκπροσώπου και το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο προκρίθηκε ως κύριος του ακινήτου αυτού, υποστηρίζοντας ότι το ακίνητο αυτό ανήκει στην κυριότητά του επειδή αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης συνολικού εμβαδού 657.768,04 Μ2, η οποία του ανήκει. Θεμελιώνει δε το ιδιοκτησιακό του δικαίωμα το Ελληνικό Δημόσιο στην με αριθμ. 3401/2014 απόφαση του Εφετείου Αθηνών κατά της οποίας η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον του Αρείου Πάγου Αίτηση Αναίρεσεως. Η Εταιρεία υπέβαλλε ένσταση (άρθρ.7 Ν. 2308/1995), καθώς η εν λόγω καταχώριση τυγχάνει εσφαλμένη, δεδομένου ότι το ακίνητο αυτό ουδέποτε υπήρξε δάσος ή χορτολιβαδική έκταση ή χαρακτηρίστηκε ως τέτοιο, ουδέποτε δε οιοσδήποτε τρίτος πλην του Ελληνικού Δημοσίου ήγειρε δικαιώματα κυριότητας επί του ακινήτου αυτού, υποβάλλοντας ταυτόχρονα πλήρη έκθεση τίτλων ιδιοκτησίας ενόψει και της απόφασης του Αρείου Πάγου για την επιδική έκταση. Η ως άνω ένσταση απορρίφθηκε, δεδομένου ότι κατά το χρόνο συζητήσεώς της δεν είχε εκδοθεί η με αριθμό 589/2018 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία έκανε δεκτή την ασκηθείσα από την Εταιρεία Αίτηση Αναίρεσης της υπ' αριθ. 3401/2014 απόφασης του Εφετείου Αθηνών κατά του Ελληνικού Δημοσίου.

στ. Για το ακίνητο επί των οδών Περσέως και Νεφέλης, για το οποίο δήλωση ιδιοκτησίας είχε καταθέσει δι εκπροσώπου και το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο προκρίθηκε ως κύριος του ακινήτου αυτού, υποστηρίζοντας ότι το ακίνητο αυτό ανήκει στην κυριότητά του επειδή αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης συνολικού εμβαδού 657.768,04 Μ2, η οποία του ανήκει. Θεμελιώνει δε το ιδιοκτησιακό του δικαίωμα το Ελληνικό Δημόσιο στην με αριθμ. 3401/2014 απόφαση του Εφετείου Αθηνών κατά της οποίας η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον του Αρείου Πάγου Αίτηση Αναίρεσεως. Η Εταιρεία υπέβαλλε ένσταση (άρθρ.7 Ν. 2308/1995), καθώς η εν λόγω καταχώριση τυγχάνει εσφαλμένη, δεδομένου ότι το ακίνητο αυτό ουδέποτε υπήρξε δάσος ή χορτολιβαδική έκταση ή χαρακτηρίστηκε ως τέτοιο, ουδέποτε δε οιοσδήποτε τρίτος πλην του Ελληνικού Δημοσίου ήγειρε δικαιώματα κυριότητας επί του ακινήτου αυτού, υποβάλλοντας ταυτόχρονα πλήρη έκθεση τίτλων ιδιοκτησίας ενόψει και της απόφασης του Αρείου Πάγου για την επιδική έκταση. Η ως άνω ένσταση απορρίφθηκε, δεδομένου ότι κατά το χρόνο συζητήσεώς της δεν είχε εκδοθεί η με αριθμό 589/2018 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία έκανε δεκτή την ασκηθείσα από την Εταιρεία Αίτηση Αναίρεσης της υπ' αριθ. 3401/2014 απόφασης του Εφετείου Αθηνών κατά του Ελληνικού Δημοσίου.

ζ. Για την ευρύτερη περιοχή του Λατομείου έχει καταθέσει δήλωση ιδιοκτησίας δι εκπροσώπου το Ελληνικό Δημόσιο, υποστηρίζοντας ότι τμήμα του εν λόγω ακινήτου συνολικής εκτάσεως 237.774,98 Μ2. τυγχάνει της ιδιοκτησίας του. Θεμελιώνει δε το ιδιοκτησιακό του δικαίωμα το Ελληνικό Δημόσιο στην με αριθμ. 3401/2014 απόφαση του Εφετείου Αθηνών κατά της οποίας η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον του Αρείου Πάγου Αίτηση Αναίρεσεως. Η Εταιρεία υπέβαλλε ένσταση (άρθρ.7 Ν. 2308/1995), υποβάλλοντας πλήρη έκθεση τίτλων ιδιοκτησίας ενόψει και της απόφασης του Αρείου Πάγου για την επιδική έκταση. Η ως άνω ένσταση απορρίφθηκε, δεδομένου ότι κατά το χρόνο συζητήσεώς της δεν είχε εκδοθεί η με αριθμό 589/2018 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία έκανε δεκτή την ασκηθείσα από την Εταιρεία Αίτηση Αναίρεσης της υπ' αριθ. 3401/2014 απόφασης του Εφετείου Αθηνών κατά του Ελληνικού Δημοσίου.

η. Για το διαμέρισμα επί των οδών Περσέως 1-3 και Δόλασις για το οποίο δήλωση ιδιοκτησίας είχε καταθέσει δι εκπροσώπου και το Ελληνικό Δημόσιο, το οποίο προκρίθηκε ως κύριος του ακινήτου αυτού, υποστηρίζοντας ότι το ακίνητο αυτό ανήκει στην κυριότητά του επειδή αποτελεί τμήμα ευρύτερης έκτασης συνολικού εμβαδού 657.768,04 Μ2, η οποία του ανήκει. Θεμελιώνει δε το ιδιοκτησιακό του δικαίωμα το Ελληνικό Δημόσιο στην με αριθμ. 3401/2014 απόφαση του Εφετείου Αθηνών κατά της οποίας η Εταιρεία έχει ασκήσει ενώπιον του Αρείου Πάγου Αίτηση Αναίρεσεως. Η Εταιρεία υπέβαλλε ένσταση (άρθρ.7 Ν. 2308/1995), καθώς η εν λόγω καταχώριση τυγχάνει εσφαλμένη, δεδομένου ότι το ακίνητο αυτό ουδέποτε υπήρξε δάσος ή χορτολιβαδική έκταση ή χαρακτηρίστηκε ως τέτοιο, ουδέποτε δε οιοσδήποτε τρίτος πλην του Ελληνικού Δημοσίου ήγειρε δικαιώματα κυριότητας επί του ακινήτου αυτού, υποβάλλοντας ταυτόχρονα πλήρη έκθεση τίτλων ιδιοκτησίας ενόψει και της απόφασης του Αρείου Πάγου για την επίδικη έκταση. Η ως άνω ένσταση απορρίφθηκε, δεδομένου ότι κατά το χρόνο συζητήσεώς της δεν είχε εκδοθεί η με αριθμό 589/2018 απόφαση του Αρείου Πάγου, η οποία έκανε δεκτή την ασκηθείσα από την Εταιρεία Αίτηση Αναίρεσης της υπ' αριθ. 3401/2014 απόφασης του Εφετείου Αθηνών κατά του Ελληνικού Δημοσίου.

4.3. Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων

Η Εταιρεία συμμετέχει στο Μετοχικό Κεφάλαιο τριών Εταιρειών οι οποίες δραστηριοποιούνται στο χώρο της ανάπτυξης ακινήτων και στις οποίες ανήκουν τρία ακίνητα, συνολικού εμβαδού 150 στρεμμάτων περίπου, στην περιοχή του Λαυρίου.

Συγκεκριμένα η Εταιρεία κατέχει:

Το 9,22% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "EUROTERRA A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 45.427 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 29,35 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 3.622 χιλιάδων ευρώ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1997 και έχει διάρκεια μέχρι την 06.11.2050. Η συγκεκριμένη εταιρία είναι ιδιοκτήτρια οικοπέδου συνολικής επιφάνειας 97,262 τ.μ. που καταλαμβάνει ένα ενιαίο οικοδομικό τετράγωνο, εντός σχεδίου και βρίσκεται στην πλέον προνομιακή θέση της πόλης του Λαυρίου, με πρόσοψη 400 μ. επί της παραλιακής οδού.

Το 9,30% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "REBIKAT A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 122.720 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,93 ευρώ η κάθε μία, συνολικής αξίας κτήσεως 360 χιλιάδων ευρώ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 1999 και έχει διάρκεια 50 έτη.

Το 9,70% του καταβεβλημένου Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας με την επωνυμία "ABIES A.E. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ" ήτοι: 89.515 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,93 ευρώ η κάθε μια, συνολικής αξίας κτήσεως 263 χιλιάδων ευρώ. Η Εταιρεία ιδρύθηκε το έτος 2000 και έχει διάρκεια 50 έτη.

Οι εύλογες αξίες της ακίνητης περιουσίας των συμμετοχών όπως προέκυψαν από τις Εκθέσεις αποτίμησης που συντάχσαν ανεξάρτητοι πιστοποιημένοι εκτιμητές και οι μέθοδοι αποτίμησης εμφανίζονται ως εξής:

Εταιρεία	Εύλογη Αξία Ακίνητης Περιουσίας	Ακίνητο	Μέθοδος
EUROTERRA A.E.	71.700.000	Εύλογη Αξία Οικοπέδου Εύλογη Αξία Οικοπέδου προς Ανάπτυξη Εύλογη Αξία Κτιριακού Συγκροτήματος	Συγκριτική Μέθοδος Υπολειμματική Μέθοδος Εισοδηματική Μέθοδος
REBIKAT A.E. (50% της αξίας του Οικοπέδου)	2.589.572	Εύλογη Αξία Οικοπέδου και Κτίσματος προς Ανάπτυξη	Υπολειμματική Μέθοδος
ABIES A.E.	3.558.776	Εύλογη Αξία Οικοπέδου	Συγκριτική Μέθοδος

Η Διοίκηση της Εταιρείας προχώρησε σε αποτίμηση των συμμετοχών της, βασιζόμενη στις ανωτέρω εκτιμήσεις για τις εύλογες αξίες των ακινήτων των εταιριών ABIES AE, REBIKAT AE και EUROTERRA AE, αλλά και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις των ως άνω εταιρειών.

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Επωνυμία εταιρίας		
EUROTERRA A.E.	5.340.540	8.047.102
REBIKAT A.E.	237.749	535.090
ABIES A.E.	346.272	450.548
Σύνολο	5.924.561	9.032.741

Η κίνηση του χαρτοφυλακίου έχει ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	9.032.741	9.227.707
Μεταβολές στην Εύλογη αξία	(3.108.179)	(194.966)
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	5.924.561	9.032.741

4.4. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Εμπορικές Απαιτήσεις	4.189	2.490
Λοιποί χρεώστες	5.246	11.609
Έξοδα επομένων χρήσεων	769	0
Προκαταβολές σε προμηθευτές	8.000	0
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο - ΦΠΑ	159.876	58.536
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο - Φ.Α.Π.	203.630	500.947
Σύνολο Εμπορικών και Λοιπών Απαιτήσεων	381.710	573.582

Στο λογαριασμό «Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο – Φ.Α.Π.» και στο κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» λογαριασμός «Έσοδα επόμενων χρήσεων - Φόροι» σημ. 4.10 απεικονίζονται απαιτήσεις κατά του Ελληνικού Δημοσίου ποσού 203,6 χιλ. ευρώ που απορρέουν από προσφυγές που έχουν υποβληθεί και με τις οποίες η Εταιρεία ζητεί να επιστραφούν νομιμοτόκως οι αχρεωστήτως καταβληθέντες φόροι και τέλη: 1) τόκοι ποσού 133 χιλ. ευρώ και 2) Φόρος ακίνητης περιουσίας ποσού 70 χιλ. ευρώ αναφορικά με τα υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση ακίνητα της Εταιρείας κατά την 1η Ιανουαρίου 2011.

Εντός της χρήσης επιστράφηκε νομιμοτόκως από το Ελληνικό Δημόσιο σε εκτέλεση της υπ' αριθμ. 3814/2016 απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών ο αχρεωστήτως καταβληθείς Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) για τα υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση ακίνητα που κατείχε η Εταιρεία την 01η Ιανουαρίου 2013.

Κατανομή των απαιτήσεων σε σχέση με τη λήξη τους:

Δεν είναι ληξιπρόθεσμα και δεν είναι απομειωμένα

Ποσά σε € ' 	31/12/2018	31/12/2017
Λιγότερο από 3 μήνες	4.189	2.490
Μεταξύ 3 και 6 μηνών	11.204	2.042
Μεταξύ 6 μηνών και 1 έτους	47.042	62.227
Μεγαλύτερη του 1 έτους	0	0
Μερικό σύνολο	62.436	66.759

Έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα και δεν είναι απομειωμένα

Ποσά σε € ' 		
Λιγότερο από 3 μήνες	0	0
Μεταξύ 3 και 6 μηνών	0	0
Μεταξύ 6 μηνών και 1 έτους	0	0
Μεγαλύτερη του 1 έτους	115.644	5.876
Μερικό σύνολο	115.644	5.876
Γενικό σύνολο	178.080	72.635

Οι ληξιπρόθεσμες και μη απομειώμενες απαιτήσεις αφορούν τις απαιτήσεις της Εταιρείας κατά του Ελληνικού Δημοσίου για μέρος της απαίτησης από ΦΠΑ και λοιπών παρακρατήσεων.

4.5. Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € ' 	31/12/2018	31/12/2017
Διαθέσιμα στο ταμείο	585	1.934
Διαθέσιμα στις τράπεζες	1.428.153	2.486.895
Σύνολο	1.428.738	2.488.830

4.6. Ίδια Κεφάλαια**Μετοχικό κεφάλαιο και Διαφορά υπέρ το άρτιο**

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μετά την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου κατά € 4.885.019,72 μέσω της έκδοσης 13.202.756 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 0,30 που αποφασίστηκε στην Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τις 24.05.2017 ανέρχεται πλέον σε € 5.941.240,20, διαιρούμενο σε 19.804.134 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,30 η κάθε μία.

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Μετοχικό Κεφάλαιο
31/12/2018	19.804.134	0,30	5.941.240
31/12/2017	19.804.134	0,30	5.941.240

Σύμφωνα με το Μητρώο Μετόχων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018, οι μέτοχοι με ποσοστό συμμετοχής μεγαλύτερο του 5% επί του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ήταν οι ακόλουθοι:

Ονοματεπώνυμο Μετόχου	Αριθμός Μετοχών	Ποσοστό Συμμετοχής (%)
ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ	7.421.662	37,48%
INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	6.795.848	34,32%
ALPHA BANK ΑΕ	1.324.560	6,69%
ΛΟΙΠΟΙ ΜΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΤΟΥ 5%	4.262.064	21,52%
ΣΥΝΟΛΟ	19.804.134	100,00%

Σημειώνεται ότι τα μέλη του Δ.Σ. και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 δεν κατείχαν μετοχές της Εταιρείας.

Τα αποθεματικά της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

<i>Ποσά σε € ' </i>	Τακτικό αποθεματικό	Ειδικά αποθεματικά	Αφορολόγητα και αποθεματικά ειδικών διατάξεων	Αποθεματικό εύλογης αξίας	Αποθεματικό αναλογιστικών διαφορών	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1/1/2017	386.000	173.352	10.632	(115.016)	5.362	460.331
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης 2017						
Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία				(138.426)		(138.426)
Υπόλοιπο την 31/12/2017	386.000	173.352	10.632	(253.442)	5.362	321.905
Μεταβολές κατά την διάρκεια της χρήσης 2018						
Αναπροσαρμογή Συμμετοχών σε Εύλογη Αξία				(2.139.622)		(2.139.622)
Υπόλοιπο την 31/12/2018	386.000	173.352	10.632	(2.393.064)	5.362	(1.817.717)

4.7. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις / υποχρεώσεις

Η ανάλυση της αναβαλλόμενης απαίτησης / υποχρέωσης παρουσιάζεται στους παρακάτω πίνακες.

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2018		31/12/2017	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	14.512	0	18.455	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	(419.910)	0	(1.388.468)
Έξοδα επόμενων χρήσεων	0	(11.681)	11.868	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	5.276	0	5.642	0
Σύνολο	19.788	(431.591)	35.965	(1.388.468)
Συμφηφισμός	(19.788)	(19.788)	(35.965)	(35.965)
Καθαρή αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/ (υποχρέωση)	0	(411.804)	0	(1.352.502)

Η κίνηση της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης στα αποτελέσματα και στα ίδια κεφάλαια εμφανίζονται παρακάτω:

Ποσά σε € '

	31/12/2018		31/12/2017	
	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ίδια κεφάλαια	Αποτελέσματα Χρήσεως Έσοδα/(Έξοδα)	Ίδια κεφάλαια
Έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου	(3.943)	0	(2.868)	0
Χρηματοοικονομικά στοιχεία εύλογης αξίας μέσω λοιπών εισοδημάτων	0	968.558	0	56.540
Έξοδα επόμενων χρήσεων	(23.549)	0	(52.077)	0
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(366)	0	330	0
Σύνολο	(27.859)	968.558	(54.615)	56.540

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται επί όλων των προσωρινών φορολογικών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να είναι σε ισχύ τη χρήση που η απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η υποχρέωση θα τακτοποιηθεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Η Εταιρεία δεν έχει υπολογίσει αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση επί της μεταφερόμενης φορολογικής ζημίας.

Σημειώνουμε ότι ο συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα είχε ορισθεί στο 29% για το 2018, αλλά με βάση το άρθρο 23 του νόμου 4579/2018, σταδιακά θα μειώνεται κατά 1% ετησίως αρχής γενομένης της μείωσης για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019. Συγκεκριμένα, για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2018 θα εφαρμοστεί ο ήδη ισχύων φορολογικός συντελεστής (29%), ενώ για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε είκοσι οκτώ τοις εκατό (28%), για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020 σε είκοσι επτά τοις εκατό (27%), για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 σε είκοσι έξι τοις εκατό (26%) και για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και επομένων ο συντελεστής ορίζεται σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%).

Η επίδραση στην Εταιρεία στις 31/12/2018 από τη σταδιακή μείωση στα επόμενα έτη του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος, όπως προέκυψε από την επαναμέτρηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων από αναβαλλόμενη φορολογία οδήγησε στην μείωση της σχηματισμένης αναβαλλόμενης υποχρέωσης κατά € 137.445. Η μείωση της αναβαλλόμενης υποχρέωσης κατανέμεται στα ίδια κεφάλαια κατά € 138.946 και στα αποτελέσματα - αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έξοδο) κατά € 1.501.

4.8. Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Οι προβλέψεις για αποζημίωση προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία έχουν ως ακολούθως:

Ποσά σε € '

	31/12/2018	31/12/2017
Υποχρεώσεις ισολογισμού αρχής	19.457	18.318
Συνταξιοδοτικές Παροχές	1.647	1.139
Υποχρέωση στον ισολογισμό	21.104	19.457

Τα ποσά που έχουν καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος είναι τα παρακάτω:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2018	31/12/2017
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	1.278	791
Χρηματοοικονομικό κόστος	370	348
Σύνολο	1.647	1.139

Οι κύριες αναλογιστικές παραδοχές είναι:

Βασικές αναλογιστικές παραδοχές	31/12/2018	31/12/2017
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,90%	1,90%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	2,00%	2,00%

Η ανάλυση της ευαισθησίας στις μεταβολές των παραδοχών της αναλογιστικής έχει ως εξής:

31/12/2018	Επιτόκιο Προεξόφληση 1,90%	Επιτόκιο Προεξόφληση + 0,50%	Επιτόκιο Προεξόφληση - 0,50%	Αύξηση ορίου συνταξιοδότησης + 2 ΕΤΗ	Μελλοντικές αυξήσεις μισθών +0,05
Αναλογιστική Υποχρέωση	21.104,06	19.770,49	22.579,88	20.729,34	23.826,95
Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας	1.277,59	1.136,93	1.436,68	1.245,14	1.423,40
Τόκοι	369,68	436,72	291,92	363,30	417,73
	Μεταβολή της παραδοχής	Επίδραση στην υποχρέωση	Επίδραση στο Κόστος τρέχουσας υπηρεσίας		
Επιτόκιο προεξόφλησης	+0,5%	-6,32%	-11,01%		
Επιτόκιο προεξόφλησης	-0,5%	6,99%	12,45%		
Αύξηση ορίου συνταξιοδότησης	+ 2 έτη	-1,78%	-2,54%		
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	+0,5%	12,90%	11,41%		

4.9. Μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα Δάνεια

Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2018	31/12/2017
Ομολογιακό Δάνειο	3.500.000	3.550.000
Σύνολο	3.500.000	3.550.000

Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2018	31/12/2017
Ομολογιακή δανειακή Υποχρέωση πληρωτέα στην επόμενη χρήση	80.076	145.335
Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	0	606.787
Σύνολο	80.076	752.122
Σύνολο Δανειακών Υποχρεώσεων	3.580.076	4.302.122

Τον Οκτώβριο του 2017 ολοκληρώθηκαν οι διαπραγματεύσεις με τη τράπεζα ALPHA BANK για την αναδιάρθρωση του ομολογιακού δανείου μέσω της μετάθεσης της εξόφλησης των υποχρεώσεων έως την 31/10/2024 καθώς και την τροποποίηση όρων όπως την μείωση επιτοκίου μέσω της μείωσης του περιθωρίου, την χορήγηση εγγύησης προς τους Ομολογιούχους Δανειστές και υπέρ της Εταιρείας από α) την ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΑΕ μέχρι του ποσού των € 1.226 χιλ. και β) την ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΕ μέχρι του ποσού των € 1.340 χιλ. και τη σύσταση ενέχυρου επί του 50% των μετοχών που ενσωματώνονται σε προσωρινούς τίτλους που κατέχει η Εταιρεία στις συμμετοχές της στις εταιρείες Euroterra A.E.,

Rebikat A.E. και Abies A.E. Η εγγεγραμμένη υποθήκη επί των δύο οικοπέδων ιδιοκτησίας της Εταιρείας και επί μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας ποσού € 5,95 εκατ. παρέμεινε ως είχε.

Τέλος η Εταιρεία στις αρχές του 2018 εξόφλησε και τις τρεις δανειακές συμβάσεις που είχε συνάψει με την ΙΝΤΡΑΚΑΤ.

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Δανεισμός την 31/12/2018

<i>Ποσά σε € '</i>	Ομολογιακό Δάνειο	Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	Σύνολο δανεισμού
Ένα έτος και λιγότερο	80.076	0	80.076
Μεταξύ ενός και δύο ετών	100.000	0	100.000
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	100.000	0	100.000
Άνω των πέντε ετών	3.300.000	0	3.300.000
Σύνολο	3.580.076	0	3.580.076

Δανεισμός την 31/12/2017

<i>Ποσά σε € '</i>	Ομολογιακό Δάνειο	Δανεισμός από συνδεδεμένα μέρη	Σύνολο δανεισμού
Ένα έτος και λιγότερο	145.335	606.787	752.122
Μεταξύ ενός και δύο ετών	100.000	0	100.000
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	150.000	0	150.000
Άνω των πέντε ετών	3.300.000	0	3.300.000
Σύνολο	3.695.335	606.787	4.302.122

4.10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	6.614	18.917
Προκαταβολές πελατών	615.472	615.472
Οφειλές σε ταμεία κοινωνικής ασφάλισης	2.441	2.494
Δικαιούχοι αμοιβών	2.896	0
Λοιποί Φόροι & τέλη	10.647	22.925
Φόροι ακίνητης περιουσίας	0	41.101
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	1.099	1.278
Έσοδα επόμενων χρήσεων - Φόροι	203.630	500.947
Σύνολο	842.799	1.203.134

Η προκαταβολή πελατών αφορά προκαταβολή βάσει ιδιωτικού προσυμφώνου πώλησης οικοπέδου 1,2 στρεμμάτων που βρίσκεται στο Ο.Τ. 132 της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης Ψυχικού και το οποίο αποτελεί τμήμα οικοπέδου ιδιοκτησίας της Εταιρείας, που βρίσκεται σε κατάσταση επιδικίας με το Ελληνικό Δημόσιο / Υπό απαλλοτρίωση, συνολικής εκτάσεως 5.829,14 τ.μ. αντί συνολικού τιμήματος € 2,4 εκατ. Στις 4 Ιουνίου 2018 υπεγράφη τροποποίηση του προσυμφώνου καθώς δεν έχουν επιλυθεί οι πολεοδομικές και νομικές εκκρεμότητες του συγκεκριμένου ακινήτου ώστε να είναι εφικτή η ολοκλήρωση της συναλλαγής.

Τα έσοδα επομένων χρήσεων - Φόροι αφορούν αχρεωστήτως καταβληθέντα ποσά φόρων και τελών τα οποία η Εταιρεία ζητεί να επιστραφούν νομιμοτόκως από το Ελληνικό Δημόσιο ως σημείωση 4.4.

4.11. Έσοδα

Τα έσοδα της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	13.306	14.835
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.272	1.331
Σύνολο	14.577	16.166

4.12. Έξοδα ανά κατηγορία

Το έξοδα της χρήσης 2018 καθώς και τα συγκριτικά στοιχεία της αντίστοιχης χρήσης 2017 παρουσιάζονται στους παρακάτω πίνακες.

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	55.582	55.582
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	35.620	94.574	130.194
Αμοιβές υπερβολάβων	1.200	0	1.200
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	61.020	8.998	70.018
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	71	455	526
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	150.779	0	150.779
Λοιποί Φόροι	1.228	8	1.235
Λοιπά Έξοδα	8	8.125	8.133
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	6.243	6.243
Σύνολο	249.927	173.983	423.910

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2017		
	Δαπάνες εκμετάλλευσης	Λειτουργικά έξοδα	Σύνολο
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	0	49.621	49.621
Έξοδα συμβούλων, Διοίκησης και λοιπών επαγγελματιών	37.574	109.742	147.316
Αμοιβές υπερβολάβων	0	0	0
Έξοδα Κοινόχρηστων δαπάνων	42.684	13.177	55.861
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	2.620	0	2.620
Φόροι - Τέλη ακίνητης περιουσίας	157.298	0	157.298
Λοιποί Φόροι	42.546	0	42.546
Λοιπά Έξοδα	0	23.529	23.529
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	0	6.761	6.761
Σύνολο	282.722	202.829	485.551

4.13. Αμοιβές προσωπικού

Οι αμοιβές προσωπικού για τη χρήση του 2018 και για την αντίστοιχη χρήση του 2017, αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Μισθοί, ημερομίσθια & επιδόματα	43.931	39.457
Έξοδα κοινωνικής ασφάλισης	10.373	9.373
Συμβατική υποχρέωση για παροχή εφάπαξ ποσού σε περίπτωση συνταξοδότησης του προσωπικού (έξοδο περιόδου)	1.278	791
Σύνολο	55.582	49.621

Ο μέσος όρος των εργαζομένων στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ήταν 3 άτομα, όπως και την προηγούμενη περίοδο.

4.14. Λοιπά έσοδα / (έξοδα)

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Λοιπά Έξοδα		
Φορολογικά πρόστιμα & προσουξήσεις	(449)	(6.953)
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έξοδα	653	(97.086)
Μερικό σύνολο	204	(104.039)
Λοιπά Έσοδα		
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις	13.767	0
Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα	53.134	735
Μερικό σύνολο	66.901	735
Γενικό σύνολο	67.104	(103.304)

Στα λοιπά μη επαναλαμβανόμενα έσοδα της χρήσης περιλαμβάνεται κυρίως απαίτηση από ΦΠΑ κατασκευαστικής περιόδου.

4.15. Έντοκη επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντος Φ.Α.Π.

Εντός του Ιουνίου εκκαθαρίστηκε και επιστράφηκε στην Εταιρεία εντόκως Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) που είχε καταβάλει η Εταιρεία για τα υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση ακίνητα που κατείχε την 01η Ιανουαρίου 2013 σε εκτέλεση σχετικής απόφασης του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών.

4.16. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα και έσοδα αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Χρηματοοικονομικό κόστος παροχών προσωπικού	370	348
Τόκοι δανείων	185.998	296.344
Λοιπά Τραπεζικά Έξοδα	3.050	7.495
Σύνολο	189.418	304.187

Η μείωση των χρηματοοικονομικών εξόδων οφείλεται κυρίως στην μερική αποπληρωμή των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας.

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Τόκοι Τραπεζών	10.709	319
Σύνολο	10.709	319

4.17. Φόροι εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσεως, αναλύεται ως εξής ακολούθως:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Τρέχων Φόρος	(1.000)	(1.000)
Αναβαλλόμενος Φόρος	(27.859)	(54.615)
Σύνολο Φόρων	(28.859)	(55.615)

Η δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται σε ετήσια βάση, αλλά τα κέρδη ή οι ζημίες που δηλώνονται παραμένουν προσωρινά έως ότου οι φορολογικές αρχές ελέγξουν τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας και εκδοθεί η τελική έκθεση ελέγχου.

Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη ότι μέχρι την 31.12.2018 δεν έχει κοινοποιηθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οποιαδήποτε εντολή ελέγχου είναι οι χρήσεις του 2013 μέχρι και του έτους 2018.

Για τις χρήσεις 2013, 2014 και 2015 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Νόμου 4174/2013, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και έχει λάβει Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης με Σύμφωνη Γνώμη.

Από τη χρήση του 2016 και μετά η έκδοση του φορολογικού πιστοποιητικού καθίσταται προαιρετική με αποτέλεσμα η Διοίκηση της Εταιρείας να αποφασίσει να μην υπαχθεί σε Φορολογικό Έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών για τις χρήσεις 2016, 2017 και 2018.

4.18. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαιρέση του αναλογούντος στους μετόχους της Εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι μετοχές που τυχόν αγοράστηκαν από την Εταιρεία και οι οποίες εμφανίζονται ως ίδιες μετοχές.

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2018	31/12/2017
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους	(118.687)	(932.172)
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών σε κυκλοφορία	19.804.134	10.960.096
Βασικά κέρδη / (Ζημιές) ανά μετοχή (σε ευρώ)	(0,006)	(0,085)

Ο μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών για την περσινή χρήση έχει αναπροσαρμοστεί βάσει του reverse split που πραγματοποιήθηκε με αναλογία δύο (2) υφιστάμενες μετοχές προς μία (1) και την αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που ακολούθησε για σκοπούς συγκρισιμότητας.

4.19. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Στα πλαίσια της συνήθους επιχειρηματικής δραστηριότητάς της η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις από δικαστικές αγωγές πελατών της. Για τις αγωγές αυτές δεν έχει σχηματισθεί καμία πρόβλεψη γιατί η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η οριστική διευθέτησή τους και οι πιθανές δικαστικές αποφάσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση ή στην λειτουργία της Εταιρείας.

Για τις ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις και για την ενδεχόμενη υποχρέωση από φόρους που πιθανόν να προκύψει από τον φορολογικό έλεγχο των συγκεκριμένων χρήσεων έχει σχηματιστεί σωρευτικά πρόβλεψη συνολικού ποσού € 55 χιλ.

4.20. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς:

Έσοδα

Εταιρεία	Απιολογία	31/12/2018	31/12/2017
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Πωλήσεις υπηρεσιών	1.272	1.331
Σύνολο		1.272	1.331

Δαπάνες / Αγορές

Εταιρεία	Απιολογία	31/12/2018	31/12/2017
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	Τόκοι δανείου βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού χορήγησης δανείου	-	40.403
INTRAKAT Α.Ε.	Τόκοι δανείου βάσει ιδιωτικού συμφωνητικού χορήγησης δανείου	30.055	27.787
INTRAKAT Α.Ε.	Εργολαβικό Αντάλλαγμα	-	141.739
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	Αμοιβή Διευθυντικών Στελεχών	48.000	48.000
Σύνολο		78.055	257.929

Απατήσεις

Εταιρεία	31/12/2018	31/12/2017
ΓΕΚ - ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	3.227	1.650
Σύνολο	3.227	1.650

Υποχρεώσεις

Εταιρεία	31/12/2018	31/12/2017
INTRAKAT Α.Ε.	615.472	1.222.260
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0	4.160
Σύνολο	615.472	1.226.420

Οι υποχρεώσεις προς τη INTRAKAT αναλύονται στη σημείωση 4.10.

4.21. Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν προέκυψαν περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία Ισολογισμού, που να επηρεάζουν τις παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Π. Ψυχικό 19 Απριλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Οικονομική Διευθύντρια

Δημήτριος Χρ. Κλώνης
Α.Δ.Τ. ΑΚ121708

Πέτρος Κ. Σουρέτης
Α.Δ.Τ. ΑΝ 028167

Κυριακή Γ. Αναστοπούλου
Α.Δ.Τ. ΑΗ 135720

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Γνωστοποιείται σύμφωνα με την από 02.11.2017 απόφαση του Χρηματιστηρίου Αθηνών, ότι από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών και δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων, που έγινε με βάση την από 24.05.2017 απόφαση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΑΙ-ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑΙ-ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑΙ ΚΑΙ ΛΑΤΟΜΙΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ "Ο ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε." και την υπ' αριθ. 19/799/31.10.2017 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, αντλήθηκαν κεφάλαια καθαρού ποσού Ευρώ 4.775.804,72 (Ευρώ 4.885.019,72 μείον έξοδα 109.215,00 Ευρώ). Η περίοδος άσκησης του δικαιώματος προτίμησης ήταν από 06.11.2017 έως 20.11.2017. Από την αύξηση αυτή προέκυψαν 13.202.756 νέες ονομαστικές μετοχές οι οποίες εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στις 04.12.2017. Η πιστοποίηση της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου από το Δ.Σ της εταιρείας έγινε στις 24.11.2017. Τα αντληθέντα κεφάλαια σε σχέση με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, διατέθηκαν μέχρι 31/12/2018, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί. Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε 5.941.240,20 ΕΥΡΩ και διαιρείται σε 19.804.134 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,30 ΕΥΡΩ η κάθε μια, ενώ η υπέρ το άρτιο διαφορά ποσού Ευρώ 924.192,92 ήχθη σε πίστωση του Λογαριασμού «Υπέρ το άρτιο».

Κατηγορία Χρήσης Αντλούμενων Κεφαλαίων (σε χιλ. ευρώ)	Σύνολο αντληθέντων κεφαλαίων	Σύνολο διατεθέντων κεφαλαίων έως την 31/12/2018	Υπόλοιπο ποσών προς διάθεση την 31/12/2018
<u>Χρηματοδότηση κεφαλαίου κίνησης</u>			
Λειτουργικά Έξοδα	742	492	250
Αποπληρωμή Φόρων	581	428	153
Αποπληρωμή Υποχρεώσεων σε Τρίτους	1.890	1.574	316
Αποπληρωμή Τραπεζικών Δανείων	1.220	933	287
Αποπληρωμή Ληξιπρόθεσμων Οφειλών	343	343	-
Δαπάνες αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	109	109	-
ΣΥΝΟΛΟ	4.885	3.879	1.006

Σημειώσεις:

- Από το συνολικό ποσό των € 3,905 χιλ. που προοριζόταν προς διάθεση μέχρι την 31.12.2018, διατέθηκε τελικώς το ποσό των € 3.879 χιλ. και παρέμειναν συνολικώς αδιάθετα € 26 χιλ. Συγκεκριμένα για τα ως άνω αδιάθετα ποσά την 31.12.2018 αποφασίσθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της 3 Ιανουαρίου 2019 όπως:
 - ποσό € 25 χιλ. που παρέμεινε αδιάθετο στην κατηγορία «Αποπληρωμή Φόρων» όπως μεταφερθεί προς διάθεση στην ίδια κατηγορία έως τις 31.10.2019
 - ποσό € 1 χιλ. που παρέμεινε αδιάθετο στην κατηγορία «Αποπληρωμή Τραπεζικών Δανείων» όπως μεταφερθεί προς διάθεση στην ίδια κατηγορία έως 31.10.2019
- Το υπόλοιπο προς διάθεση ποσό ευρώ 1.006 χιλ. κατά την 31.12.2018 ήταν τοποθετημένο σε καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και θα διατεθεί μέχρι την 31.10.2019 στις κατηγορίες που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα.

Σε περίπτωση που προκύψουν μειωμένα ποσά φόρου ή διαφορά θα χρησιμοποιηθεί για κάλυψη του τραπεζικού δανεισμού και υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Παλιό Ψυχικό, 19 Απριλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Οικονομική Διευθύντρια

Δημήτριος Χρ. Κλώνης
Α.Δ.Τ. ΑΚ 121708

Πέτρος Κ. Σουρέτης
Α.Δ.Τ. ΑΝ 028167

Κυριακή Γ. Αναστοπούλου
Α.Δ.Τ. ΑΗ 135720

Έκθεση Ευρημάτων Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.»

Σύμφωνα με την εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΚΕΚΡΟΨ Α.Ε.» (η Εταιρεία), διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που αφορά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με καταβολή μετρητών που διενεργήθηκε στις 24 Νοεμβρίου 2017. Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερόμενης Έκθεσης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Διαδικασίες:

- 1) Συγκρίναμε τα ποσά που αναφέρονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών, με τα αντίστοιχα ποσά που έχουν αναγνωρισθεί στα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
- 2) Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία για το σκοπό αυτό, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.

Ευρήματα:

- α) Τα ανά κατηγορία χρήσης ποσά που εμφανίζονται ως εκταμιεύσεις στην επισυναπτόμενη «Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου με Καταβολή Μετρητών, προκύπτουν από τα βιβλία και στοιχεία της Εταιρείας, στη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.
- β) Εξετάσαμε την πληρότητα της Έκθεσης και την συνέπεια του περιεχομένου της με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την Εταιρεία για το σκοπό αυτό, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα Διεθνή Ελεγκτικά Πρότυπα ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεών της προς το κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις οικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η εταιρεία για την χρήση 01.01 – 31.12.2018 για τις οποίες εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση Ελέγχου, με ημερομηνία 22 Απριλίου 2019.

Χαλάνδρι, 22 Απριλίου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Γιάννης Κ. Μαλισόβας
(ΑΜ ΕΛΤΕ / ΣΟΕΛ 2414 / 40481)
HLB HELLAS A.E.
Κηφισίας 184 Α , 152 31 Χαλάνδρι
(ΑΜ ΕΛΤΕ / ΣΟΕΛ: 30 / 161)