
REALEST LINK

**ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.**

**ΕΔΡΑ: ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΕΙΡΗΝΗΣ 47, ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
Τ.Κ. 193 00**

ΑΦΜ: 998641520 - Δ.Ο.Υ. Φ.Α.Ε ΑΘΗΝΩΝ

ΑΡ.ΓΕΜΗ: 124015307000

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

για την χρήση από

1η Ιανουαρίου 2017 έως την 31η Δεκεμβρίου 2017

σύμφωνα με τα

Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

**ΑΣΠΡΟΠΥΡΓΟΣ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2018**

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
B. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	6
Γ.Ι ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ.....	10
Γ.ΙΙ ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
Γ.ΙΙΙ ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	12
Γ.VI ΕΤΗΣΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	13
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ.....	14
1.1 Έδρα και διάρκεια της Εταιρείας.....	14
1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας.....	14
2 ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	14
2.1 Βάση κατάρτισης.....	14
2.2 Δρώσα οικονομική μονάδα (Going concern).....	14
2.3 Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων	15
2.4 Καλυπτόμενη περίοδος	15
2.5 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων	15
2.6 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	15
2.6.1 Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση	15
2.6.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα, που είναι υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους	15
3 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ.....	19
3.1 Μετατροπή ξένου νομίσματος.....	19
3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις	19
3.3 Μισθώσεις	20
3.4 Εμπορικές απαιτήσεις	20
3.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	20
3.6 Μετοχικό κεφάλαιο	20
3.7 Δανειακές υποχρεώσεις	21
3.8 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	21
3.9 Παροχές σε εργαζομένους	22
3.10 Προβλέψεις.....	22
3.11 Αναγνώριση εσόδων	23
3.12 Διανομή μερισμάτων	23
3.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	23
3.14 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων	24
3.15 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	24
3.16 Πάυση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων	25
3.17 Κόστος δανεισμού.....	25
3.18 Εμπορικές υποχρεώσεις	26
3.19 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	26
3.20 Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία.....	26
3.21 Έκτακτα κονδύλια	26
4 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ.....	27
4.1 Φόρος εισοδήματος.....	27
4.2 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.....	27
4.3 Ωφέλιμες ζωές αποσβέσιμων παγίων.....	27
4.4 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	27
4.5 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	27
5 ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	28
5.1 Κύκλος εργασιών	28
5.2 Έξοδα ανά κατηγορία	28
5.3 Λοιπά έσοδα και έξοδα εκμετάλλευσης	28
5.4 Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα.....	29
5.5 Φόρος εισοδήματος.....	29
5.6 Ενσώματες ακινητοποιήσεις	30

5.7	Επενδύσεις σε Ακίνητα.....	30
5.8	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	31
5.9	Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις.....	31
5.10	Απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος.....	31
5.11	Λοιπές Απαιτήσεις.....	31
5.12	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	32
5.13	Μετοχικό κεφάλαιο.....	32
5.14	Αποθεματικά.....	32
5.15	Αποτελέσματα εις νέο.....	32
5.16	Δανεισμός.....	33
5.17	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις.....	34
5.18	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	34
5.19	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	34
5.20	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	34
6	ΛΟΙΠΕΣ ΓΝΩΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ.....	35
6.1	Κέρδη ανά μετοχή (Βασικά).....	35
6.2	Διανομή κερδών.....	35
6.3	Εγγυήσεις.....	35
6.4	Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη.....	35
6.5	Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις/απαιτήσεις.....	35
6.5.1	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....	35
6.5.2	Ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	36
6.6	Συναλλαγές και υπόλοιπα συνδεδεμένων μερών.....	36
6.6.1	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	36
6.6.2	Υπόλοιπα απαιτήσεων – υποχρεώσεων από και προς τα συνδεδεμένα μέρη.....	36
6.6.3	Παροχές και υπόλοιπα βασικών διευθυντικών στελεχών.....	36
6.6.4	Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη.....	37
6.6.5	Λοιπές συναλλαγές και υπόλοιπα συνδεδεμένων μερών.....	37
6.7	Διαχείριση Κεφαλαίου.....	37
6.8	Μεταγενέστερα γεγονότα.....	38

Α. ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Ετήσια Οικονομική Έκθεση της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017 του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας REALEST LINK ΑΕ Επί των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Στη παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες της εταιρείας «REALEST LINK Α.Ε.», για την χρήση 2017, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στη περίοδο και η επίδρασή τους στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, καθώς και οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που η εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει στην ερχόμενη χρήση και τέλος παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές που καταρτίστηκαν μεταξύ του εκδότη και των συνδεδεμένων με αυτόν προσώπων.

Σύμφωνα με το άρθρο 43α του Κ.Ν. 2190/1920 και το Καταστατικό της Εταιρείας, σας υποβάλλουμε για έγκριση την παρούσα ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου ως και την έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή της Εταιρείας **REALEST LINK ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.**, της δέκατης οικονομικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.

Ι. ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ

Όπως και κατά τις προηγούμενες χρήσεις, έτσι και κατά την χρήση αυτή η εταιρία επικεντρώθηκε στην οργάνωση της λειτουργίας της και στην διαχείριση των ακινήτων της στον Ασπρόπυργο μετά την υπογραφή το 2007 του σχετικού συμβολαίου Leasing δεκαετούς διάρκειας με την ALPHA LEASING το οποίο έληξε μάλιστα εντός του 2017. Την 31.12.2017 η εταιρία δεν απασχολούσε έμμισθο προσωπικό αλλά μόνον το Διοικητικό της συμβούλιο.

Στοιχεία του Ισολογισμού :

Το σύνολο του Ενεργητικού για τη χρήση του 2017 διαμορφώθηκε σε 4.805.785,63 ευρώ αντί 4.640.424,62 ευρώ το 2016.

Η καθαρή θέση διαμορφώθηκε για τη χρήση του 2017 σε 2.157.006,37 ευρώ αντί 1.601.662,43 ευρώ το 2016.

Το σύνολο των υποχρεώσεων στο τέλος του 2017 διαμορφώθηκε σε 2.648.779,27 ευρώ αντί 3.038.762,19 ευρώ το 2016.

Παρακάτω παρουσιάζονται οι σημαντικότεροι οικονομικοί δείκτες για την Εταιρεία.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΔΕΙΚΤΩΝ

ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΕΦΑΛΙΑΚΗΣ ΔΙΑΡΘΡΩΣΗΣ	2017	2016
Ίδια προς Ξένα Κεφάλαια	81,43%	52,71%
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	71,18%	55,06%
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις / Ίδια Κεφάλαια	51,62%	134,66%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑΣ		
Γενική Ρευστότητα	51,46%	8,56%
Ταμειακή Ρευστότητα	1,093%	0,231%
ΔΕΙΚΤΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ		
Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Παγίων	0,14	0,13
Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Βραχ. Υποχρεώσεων	0,53	0,27
Κυκλοφοριακή Ταχύτητα Ιδίων Κεφαλαίων	0,27	0,37
ΔΕΙΚΤΕΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ		
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	32,47%	50,13%
Περιθώριο Καθαρού Κέρδους	24,11%	41,53%
EBITDA	454.771,55	523.312,47

Στοιχεία των Αποτελεσμάτων :

Ο κύκλος εργασιών κατά τη χρήση του 2017 παρέμεινε σταθερός σε σχέση με το 2016 στα 586.320,00 ευρώ. Τα κέρδη προ φόρων και χρηματοοικονομικών αποτελεσμάτων της Εταιρείας ανήλθαν κατά τη χρήση του 2016 σε 214.031,99 έναντι 283.909,11 ευρώ το 2016. Τα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα (έξοδα) ανήλθαν σε 82.677,25 ευρώ έναντι 40.383,69 ευρώ το 2016. Τα πριν από φόρους καθαρά αποτελέσματα (κέρδη) διαμορφώθηκαν στα 141.361,10 έναντι 243.525,42 ευρώ το 2016. Τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσεως (κέρδη) μετά από φόρους ανήλθαν σε 154.543,94 ευρώ ή 26,36% επί του τζίρου έναντι 164.887,71 ευρώ ή 28,12% επί του τζίρου το 2016.

II. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

α. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2017

Κατά τη διάρκεια της χρήσης 2017 έληξε η υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου της εταιρείας από την ALPHA LEASING. Πέραν αυτού του γεγονότος δεν υπάρχουν άλλα ουσιώδη γεγονότα κατά τη διάρκεια της χρήσης 2017.

β. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ 2017 ΚΑΙ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΤΗΣ ΠΑΡΟΥΣΑΣ ΕΚΘΕΣΗΣ

Δεν συνέβη κάποιο σημαντικό γεγονός μετά τη λήξη της χρήσης 2017 μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης της παρούσας έκθεσης.

III. ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Στόχος της εταιρείας για την επόμενη χρήση, δεδομένου ότι έληξε και η υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτου της εταιρείας από την ALPHA LEASING, είναι η αποδοτικότερη αξιοποίηση του ακινήτου και των εσόδων που προκύπτουν από την ενοίκιαση αυτού ώστε να μπορέσει να επεκτείνει τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες.

IV. ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

Η συνεχιζόμενη ύφεση που παρατηρείται στην Ελληνική Οικονομία εξακολουθεί να αποτελεί τον μεγαλύτερο ίσως κίνδυνο που αντιμετωπίζει η εταιρεία.

Πελάτες – Πιστώσεις πελατών

Η εταιρεία συνεργάζεται αυτή τη στιγμή μόνο με την εταιρεία ΦΟΥΝΤΛΙΝΚ Α.Ε. Η οποία είναι συγγενής εταιρεία. συνεπώς ο κίνδυνος να μην εισπράξει τις απαιτήσεις της είναι πολύ μικρός. Η πίστωση που δίνει στους πελάτες της ανέρχεται στις 30 ημέρες.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η εταιρεία διαθέτει υψηλή πιστοληπτική δυνατότητα με τις τράπεζες που συνεργάζεται και επίσης διαθέτει ικανοποιητική ρευστότητα από τις καθημερινές της συναλλαγές. Παρόλα αυτά λόγω της δυσχερούς οικονομικής κατάστασης και της έλλειψης ρευστότητας στην ελληνική αγορά, φροντίζει με επιμέλεια για την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεών της

Δανεισμός – Επιτόκια δανεισμού

Στο χρηματοπιστωτικό τομέα η εταιρεία συνεργάζεται με Ελληνικές τράπεζες. Σύμφωνα με τις υπάρχουσες αμοιβαίες επωφελείς συνεργασίες της εταιρείας με τα πιστωτικά ιδρύματα, τα τρέχοντα εγκεκριμένα πιστωτικά όρια, τα τρέχοντα επιτόκια και τους υπόλοιπους όρους συνεργασίας, δεν προβλέπονται τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα κίνδυνοι που ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την ομαλή λειτουργία της εταιρείας. Το ύψος δανεισμού την 31/12/2017 ανερχόταν σε 1.674,51 χιλ. €.

Προσωπικό

Η εταιρεία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό.

Περιβαλλοντικά θέματα

Η λειτουργία της επιχείρησης δεν προκαλεί περιβαλλοντικά προβλήματα..

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ των συνδεδεμένων μερών

Η εταιρεία δεν ανήκει σε κάποιο Όμιλο ώστε να αναπτύσσονται σχέσεις με μητρική ή θυγατρικές. Το σύνολο των πωλήσεών της γίνεται προς της συγγενή εταιρεία ΦΟΥΝΤΛΙΝΚ Α.Ε. και είναι της τάξης των 586 χιλ. ευρώ. Οι αμοιβές προς διευθυντικά στελέχη και μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε 122 χιλ. ευρώ.

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου - Ίδιες μετοχές

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αποτελείται από 17.700 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 24 η κάθε μία. Όλες οι εκδοθείσες μετοχές έχουν εξοφληθεί πλήρως, παρέχουν τα ίδια δικαιώματα στην λήψη μερισμάτων και στην αποπληρωμή κεφαλαίου και αντιπροσωπεύουν μία ψήφο στην Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου. Επιπλέον, δεν προβλέπονται στο Καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Δεν υπάρχουν δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας.

Ασπρόπυργος Αττικής , 31/8/2018

Βασίλης Καρακουλάκης
Πρόεδρος Δ.Σ.

B. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **REALEST LINK AE**

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **REALEST LINK AE** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιήληψη 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 **REALEST LINK AE** κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον 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 σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ευθύνες της διοίκησης επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

τις οικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Α) Στο λογαριασμό Λοιπές Τρέχουσες Απαιτήσεις περιλαμβάνεται ποσό € 400 χιλ. περίπου που έχει δοθεί στους μετόχους της εταιρείας, το οποίο εμπίπτει στις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 23^α του κ.ν. 2190/1920.

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

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43^α και 107^Α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία **REALEST LINK ΑΕ** και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

 **MAZARS**
MAZARS Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές
Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι Α.Ε.
Λεωφόρος Αμφιθέας 14, 175 65, Παλαιό
Φάληρο
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 154

Παλαιό Φάληρο, 01/09/2018
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νιάρχος Βασίλειος

Α.Μ. ΣΟΕΛ: 30521

**REALEST LINK
ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ
ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.**

**ΕΤΗΣΙΕΣ ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**για την χρήση
από 1η Ιανουαρίου 2017 έως την 31η Δεκεμβρίου 2017
σύμφωνα με τα
Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)**

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες χρηματοοικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας **REALEST LINK ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.** την **31η Αυγούστου 2017**.

**Διεύθυνση έδρας εταιρείας: Λεωφόρος Ειρήνης 47, Ασπρόπυργος Αττικής Τ.Κ. 193 00
ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ.: 124015307000**

Ασπρόπυργος, 31η Αυγούστου 2018

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

**Ο Αντιπρόεδρος και Διευθύνων
Σύμβουλος**

**Ο Υπεύθυνος οικονομικών
& Λογιστηρίου**

**Βασίλειος Καρακουλάκης
Α.Δ.Τ. ΑΚ 601669**

**Αχιλλέας Μάμαλης
Α.Δ.Τ. Χ 679674**

**Χρήστος Κυριαζής
Α.Δ.Τ. ΑΒ 318651
Αρ. Αδ. 0027779 Α΄ τάξης**

Γ.Ι Ετήσια Εταιρική Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε € '	σημ.	31/12/2017	31/12/2016
Κύκλος εργασιών	5.1	586.320,00	586.320,00
Κόστος πωλήσεων	5.2	(395.918,03)	(292.398,25)
Μικτό κέρδος		190.401,97	293.921,75
Λοιπά έσοδα	5.3	28.811,28	0,00
Έξοδα διοίκησης	5.2	(4.640,00)	(7.200,00)
Λοιπά έξοδα	5.3	(541,26)	(2.812,64)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		214.031,99	283.909,11
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.4	(82.677,25)	(40.388,78)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	5.4	10.006,36	5,09
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		141.361,10	243.525,42
Φόροι εισοδήματος	5.5	13.182,84	(78.637,71)
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές)		154.543,94	164.887,71

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Γ.ΙΙ Ετήσια Εταιρική Κατάσταση Οικονομικής Θέσης κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε € '	σημ.	31/12/2017	31/12/2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούντα Στοιχεία Ενεργητικού			
Ενσώματες ακινητοποιήσεις	5.6	16.479,80	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.7	4.183.425,22	4.422.828,58
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	5.8	33.000,00	33.000,00
Σύνολο μη κυκλοφορούντων στοιχείων ενεργητικού		4.232.905,02	4.455.828,58
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	5.9	45.531,95	0,00
Απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος	5.10	105.181,31	179.611,41
Λοιπές απαιτήσεις	5.11	410.000,00	0,00
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.12	12.167,35	4.984,63
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		572.880,61	184.596,04
Σύνολο ενεργητικού		4.805.785,63	4.640.424,62
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.13	424.800,00	24.000,00
Αποθεματικά κεφάλαια	5.14	39.439,59	39.439,59
Αποτελέσματα εις νέο	5.15	1.692.766,78	1.538.222,83
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		2.157.006,37	1.601.662,42
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.16	666.666,60	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	5.17	555.212,54	568.395,38
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.18	313.552,00	313.552,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.535.431,14	881.947,38
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	5.19	12.695,98	1.416.701,84
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.16	507.842,01	507.828,97
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση	5.16	500.000,05	222.683,99
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.20	92.810,08	9.600,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.113.348,12	2.156.814,80
Σύνολο υποχρεώσεων		2.648.779,26	3.038.762,18
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		4.805.785,63	4.640.424,60

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Γ.ΙΙΙ Ετήσια Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε € '	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 31/12/2015	60.000,00	39.439,59	1.523.335,13	1.622.774,72
Καθαρά αποτελέσματα 1/1-31/12/2016	0,00	0,00	164.887,71	164.887,71
Συνολικά αποτελέσματα 1/1-31/12/2016	0,00	0,00	164.887,71	164.887,71
Λοιπές μεταβολές ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1-31/12/2016				
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	(36.000,00)	0,00	0,00	(36.000,00)
Διανομή κερδών	0,00	0,00	(150.000,00)	(150.000,00)
Σύνολο	(36.000,00)	0,00	(150.000,00)	(186.000,00)
Σύνολο μεταβολής ιδίων κεφαλαίων χρήσης	(36.000,00)	0,00	14.887,71	(21.112,29)
Υπόλοιπο την 31/12/2016	24.000,00	39.439,59	1.538.222,84	1.601.662,43
Ποσά σε € '	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικά κεφάλαια	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 31/12/2016	24.000,00	39.439,59	1.538.222,83	1.601.662,42
Καθαρά αποτελέσματα 1/1-31/12/2017	0,00	0,00	154.543,94	154.543,94
Συνολικά αποτελέσματα 1/1-31/12/2017	0,00	0,00	154.543,94	154.543,94
Λοιπές μεταβολές ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο 1/1-31/12/2017				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	400.800,00	0,00	0,00	400.800,00
Σύνολο	400.800,00	0,00	0,00	400.800,00
Σύνολο μεταβολής ιδίων κεφαλαίων χρήσης	400.800,00	0,00	154.543,94	555.343,94
Υπόλοιπο την 31/12/2017	424.800,00	39.439,59	1.692.766,77	2.157.006,36

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Γ.VI Ετήσια Εταιρική Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017

Ποσά σε € '	31/12/2017	31/12/2016
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Αποτέλεσμα προ φόρων	141.361,10	243.525,42
Πλέον ή μείον προσαρμογές για:		
Αποσβέσεις ενσώματων πάγιων	240.739,56	239.403,36
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(10.006,36)	(5,09)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	82.677,25	40.388,78
Σύνολο προσαρμογών στο αποτέλεσμα	454.771,55	523.312,47
Μεταβολές Κεφαλαίου κίνησης		
(Αύξηση) / μείωση απαιτήσεων	(45.531,95)	0,00
(Αύξηση) / μείωση προκαταβολών και λοιπών βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	(335.569,90)	(51.175,45)
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων	(1.404.005,86)	484.720,54
(Αύξηση) / μείωση δεδουλευμένων και λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	83.210,08	9.600,00
Σύνολο	(1.701.897,63)	443.145,09
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	(1.247.126,08)	966.457,56
Πληρωμές για χρεωστικούς τόκους	(82.677,25)	(40.388,78)
Καθαρές ταμειακές (εκροές)/ εισροές από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(1.329.803,33)	926.068,78
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για απόκτηση ενσώματων παγίων στοιχείων	(17.816,00)	
Μερίσματα εισπραχθέντα		(150.000,00)
Τόκοι εισπραχθέντες	10.006,36	5,09
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(7.809,64)	(149.994,91)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	400.800,00	
Πληρωμές για μείωση μετοχικού κεφαλαίου		(36.000,00)
Μεταβολή Μακροπρόθεσμου δανεισμού	666.666,61	(76.379,37)
Μεταβολή Βραχυπρόθεσμου δανεισμού	13,04	(439.610,49)
Μεταβολή δανεισμού από χρηματοδοτικές μισθώσεις	277.316,03	(223.472,96)
Καθαρές Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	1.344.795,69	(775.462,82)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.182,72	611,05
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της περιόδου	4.984,63	4.373,59
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της περιόδου	12.167,35	4.984,63

Οι συνημμένες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 14 έως 38 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η Εταιρεία «REALEST LINK ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.» (εφεξής η «Εταιρεία»), με διακριτικό τίτλο «REALEST LINK Α.Ε.» αποτελεί ανώνυμη εταιρεία η οποία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό 124015307000.

Συνοπτικά οι βασικές πληροφορίες για την εταιρεία έχουν ως εξής:

Αρμόδια εποπτική αρχή:	Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού Διεύθυνση Εταιρειών & Γ.Ε.ΜΗ.
Αριθμός Γενικού Εμπορικού Μητρώου:	124015307000
Αριθμός Φορολογικού Μητρώου:	800509445, ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΘΗΝΩΝ
Διεύθυνση έδρας εταιρείας:	Λεωφόρος Ειρήνης 47, Ασπρόπυργος Αττικής ΤΚ 193 00
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου: (Με βάση το από 24 Μαΐου 2018 Πρακτικό του Δ.Σ.)	Βασίλειος Καρακουλάκης, (Πρόεδρος Δ.Σ) Αχιλλέας Μάμαλης, (Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος) Ραγκούσης Σταμάτιος (Μέλος Δ.Σ.) Μάμαλης Νικόλαος, (Μέλος Δ.Σ.)
Ελεγκτική εταιρεία:	MAZARS Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Επιχειρηματικοί Σύμβουλοι Ανώνυμος Εταιρεία Λεωφόρος Αμφιθέας 14, 175 64 Παλαιό Φάληρο, Ελλάδα

1.1 Έδρα και διάρκεια της Εταιρείας

Η REALEST LINK Α.Ε. ιδρύθηκε την 12/10/2006. Η έδρα και τα γραφεία της Εταιρείας βρίσκονται στον Ασπρόπυργο στην Λεωφόρο Ειρήνης 47. Είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών του Υπουργείου Ανάπτυξης με αριθμό μητρώου Α.Ε. 61606/003/Β/06/056 .

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει οριστεί στα πενήντα έτη.

1.2 Αντικείμενο δραστηριότητας

Σκοπός της εταιρείας είναι η ανάπτυξη, αξιοποίηση, διαχείριση και η εν γένει εκμετάλλευση πάσης φύσεως ακινήτων ιδιόκτητων ή μη. Η αγορά και πώληση ακινήτων, η εκπόνηση τεχνικών-επιχειρησιακών και εν γένει συμβουλευτικών υπηρεσιών προς τρίτους κλπ.

2 Πλαίσιο κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

2.1 Βάση κατάρτισης

Οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της **REALEST LINK ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.** για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017 έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («IASB»), καθώς και των διερμηνειών τους που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών («IFRIC») της IASB, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «ΕΕ»).

2.2 Δρώσα οικονομική μονάδα (Going concern)

Η Διοίκηση λαμβάνοντας υπόψιν: α) την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας, β) τους κινδύνους που αντιμετωπίζει η Εταιρεία που θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας και στην κεφαλαιακή της επάρκεια και γ) το γεγονός ότι δεν εντοπίζονται σημαντικές αβεβαιότητες σε σχέση με την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει να λειτουργεί ως «δρώσα οικονομική μονάδα» για το προβλεπτό μέλλον και σε κάθε περίπτωση για διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έγκρισης των Οικονομικών Καταστάσεων, δηλώνει ότι εξακολουθεί να θεωρεί ως κατάλληλη βάση για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων την αρχή της «δρώσας οικονομικής μονάδας» και ότι δεν υφίστανται σημαντικές αβεβαιότητες σε σχέση με την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει να εφαρμόζει ως κατάλληλη βάση για τη σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων την αρχή της «δρώσας οικονομικής μονάδας» για το προβλεπτό μέλλον και σε κάθε περίπτωση για διάστημα τουλάχιστον 12 μηνών από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων.

2.3 Έγκριση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 31η Αυγούστου 2017 και τελούν υπό την οριστική έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων που εκτιμάται ότι θα συγκληθεί εντός του μηνός Σεπτεμβρίου του τρέχοντος έτους.

2.4 Καλυπτόμενη περίοδος

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της **REALEST LINK ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΙΚΗ ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΗ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ Α.Ε.**, καλύπτουν την περίοδο από την 1η Ιανουαρίου 2017 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2017, με παρουσίαση συγκριτικών στοιχείων της χρήσης 2016.

2.5 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε ευρώ (€), το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα, δηλαδή το νόμισμα του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί η εταιρεία.

Όλα τα ποσά παρουσιάζονται σε ευρώ (€) εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.6 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες, Αναθεωρήσεις και Τροποποιήσεις υφιστάμενων Προτύπων τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Στην σημείωση 2.6.1 παρατίθενται τα νέα ή αναθεωρημένα πρότυπα και διερμηνείες σε υφιστάμενα πρότυπα που τέθηκαν σε ισχύ στην τρέχουσα περίοδο και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Στην σημείωση 2.6.2 παρατίθενται τα νέα ή αναθεωρημένα πρότυπα και διερμηνείες σε υφιστάμενα πρότυπα που δεν έχουν ακόμα τεθεί σε ισχύ και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.6.1 Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Οι λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν συνάδουν με εκείνες που είχαν υιοθετηθεί κατά την προηγούμενη οικονομική χρήση εκτός από τα παρακάτω πρότυπα τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την 1η Ιανουαρίου 2017. Ωστόσο, δεν έχουν σημαντική επίδραση ή δεν είχαν εφαρμογή στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων»

Τον Ιανουάριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 7. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να καταστεί εφικτό για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις οικονομικές οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις, οι οποίες θα καθιστούν εφικτό στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων των μεταβολών που προκύπτουν από ταμειακές ροές, καθώς και των μη ταμειακών μεταβολών.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές»

Τον Ιανουάριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 12. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να αποσαφηνιστεί ο λογιστικός χειρισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων για τις μη πραγματοποιηθείσες ζημιές από χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»:

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχή σε οντότητες που έχει κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενη προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

2.6.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες σε ήδη υπάρχοντα πρότυπα, που είναι υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους

Οι ακόλουθες τροποποιήσεις και διερμηνείες των ΔΠΧΑ εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η εφαρμογή τους είναι υποχρεωτική από την 1η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Τον Ιούλιο του 2014, το IASB προέβη στην τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9. Οι βελτιώσεις που επέφερε το νέο Πρότυπο περιλαμβάνουν τη δημιουργία ενός λογικού μοντέλου για την ταξινόμηση και την επιμέτρηση, ένα ενιαίο προνοητικό μοντέλο για «αναμενόμενες ζημιές» απομείωσης, και επίσης, μία ουσιαστικά αναμορφωμένη προσέγγιση για την λογιστική αντιστάθμιση. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Το νέο Πρότυπο, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»

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

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15. Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 δεν μεταβάλλουν τις βασικές αρχές του Προτύπου, αλλά παρέχουν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζεται μία δέσμευση εκτέλεσης σε μία σύμβαση, πώς προσδιορίζεται αν μία οικονομική οντότητα αποτελεί τον εντολέα ή τον εντολοδόχο, και πώς προσδιορίζεται αν το έσοδο από τη χορήγηση μίας άδειας θα πρέπει να αναγνωριστεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Το νέο Πρότυπο, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Τον Ιανουάριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 16. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός νέου Προτύπου για μισθώσεις που καθορίζει τις αρχές τις οποίες εφαρμόζουν και τα δύο μέρη σε μία σύμβαση - δηλαδή και ο πελάτης («ο μισθωτής») και ο προμηθευτής («ο εκμισθωτής») - για την παροχή σχετικών πληροφοριών για τις μισθώσεις κατά τρόπο που απεικονίζει πιστά αυτές τις συναλλαγές. Για την επίτευξη αυτού του σκοπού, ο μισθωτής θα πρέπει να αναγνωρίσει τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Το νέο Πρότυπο, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια»

Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 καθιερώνει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση και παρουσίαση των ασφαλιστήριων συμβολαίων που βρίσκονται στο πεδίο εφαρμογής του προτύπου καθώς και τις σχετικές γνωστοποιήσεις. Σκοπός του προτύπου είναι να διασφαλίσει ότι μία οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες οι οποίες να παρουσιάζουν την εύλογη εικόνα σχετικά με αυτά τα συμβόλαια. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα συγκρισιμότητας που είχε δημιουργήσει το ΔΠΧΑ 4 καθώς απαιτεί όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με τρόπο συνεπή. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα επιμετρώνται σε τρέχουσες αξίες και όχι σε ιστορικό κόστος. Το νέο Πρότυπο, δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποιήσεις) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά 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. Το νέο Πρότυπο, το οποίο δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποιήσεις) «Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια»

Τον Σεπτέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΠΧΑ 4. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να προσδιοριστεί ο χειρισμός των προσωρινών λογιστικών επιδράσεων λόγω της διαφορετικής ημερομηνίας έναρξης ισχύος του

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και του υπό έκδοση Προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις. Οι τροποποιήσεις στις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 4 επιτρέπουν στις οικονομικές οντότητες των οποίων οι κύριες δραστηριότητες συνδέονται με ασφάλιση να αναβάλλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021 («προσωρινή απαλλαγή»), και επιτρέπουν σε όλους τους εκδότες ασφαλιστικών συμβάσεων να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, αντί στα κέρδη ή στις ζημιές, τη μεταβλητότητα που ενδέχεται να προκύψει από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου Προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις («προσέγγιση επικάλυψης»). Το νέο Πρότυπο, το οποίο δεν έχει εφαρμογή στην Εταιρεία, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές Επενδύσεων σε Ακίνητα από ή σε άλλες κατηγορίες»

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 40. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να ενισχυθεί η αρχή για τις μεταφορές από, ή σε επενδύσεις σε ακίνητα, ώστε να καθοριστεί ότι (α) μία μεταβίβαση από, ή σε επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να πραγματοποιείται μόνο εφόσον υπάρχει μεταβολή στη χρήση του ακινήτου, και (β) μία τέτοια μεταβολή στη χρήση του ακινήτου θα περιλάμβανε την αξιολόγηση του κατά ποσόν το εν λόγω ακίνητο πληροί τα κριτήρια ταξινόμησής του ως επενδυτικό ακίνητο. Η εν λόγω μεταβολή στη χρήση θα πρέπει να υποστηρίζεται από σχετική τεκμηρίωση /αποδεικτικά στοιχεία. Το νέο Πρότυπο, το οποίο δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες».

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

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 «Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα και Προκαταβλητό Αντάλλαγμα»

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 22. Η εν λόγω Διερμηνεία περιλαμβάνει τις απαιτήσεις σχετικά με τη συναλλαγματική ισοτιμία που θα πρέπει να χρησιμοποιείται κατά την παρουσίαση συναλλαγών σε ξένο νόμισμα (π.χ. συναλλαγές εσόδων) όταν έχει ληφθεί ή δοθεί πληρωμή προκαταβολικά. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Το νέο Πρότυπο, το οποίο δεν έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

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

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»

Η τροποποίηση καθορίζει τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις. Το νέο Πρότυπο, δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με το ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 έχει εφαρμογή σε συμμετοχές σε οντότητες που έχουν κατηγοριοποιηθεί 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 1η Ιανουαρίου 2017.

ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»

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

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

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

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

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

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές

μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

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

3 Σύνοψη των λογιστικών πολιτικών

Οι σημαντικές λογιστικές πολιτικές οι οποίες έχουν υιοθετηθεί από την εταιρεία για την σύνταξη των οικονομικών του καταστάσεων συνοψίζονται παρακάτω.

3.1 Μετατροπή ξένου νομίσματος

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας απεικονίζονται στο τοπικό νόμισμα που ισχύει στη χώρα όπου δραστηριοποιούνται, το οποίο αποτελεί και το λειτουργικό τους νόμισμα. Οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζονται σε ευρώ (€), το οποίο αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα λογαριασμών

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών ή κατά τη μετατροπή των χρηματικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία Ισολογισμού, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Στην περίπτωση που αναφέρονται σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων χρηματοροών ή σε πράξεις αντιστάθμισης κινδύνων καθαρών επενδύσεων μεταφέρονται απ' ευθείας στην καθαρή θέση.

Τα κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές συμπεριλαμβάνονται στην ίδια γραμμή των αποτελεσμάτων, στην οποία εμφανίζεται και η συναλλαγή από την οποία προήλθαν, εκτός των συναλλαγματικών διαφορών που προέρχονται από δάνεια, καταθέσεις και ταμειακά διαθέσιμα, τα οποία εμφανίζονται σε ξεχωριστή γραμμή (Κέρδη/(Ζημιές) από συναλλαγματικές διαφορές).

Μη χρηματικά χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται σε εύλογη αξία σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει της ισοτιμίας που ίσχυε την ημερομηνία που καθορίστηκε η εύλογη αξία. Συναλλαγματικές διαφορές στοιχείων ενεργητικού και παθητικού τα οποία επιμετρούνται σε εύλογη αξία, συμπεριλαμβάνονται στα κέρδη ή ζημιές από μεταβολές στην εύλογη αξία. Για παράδειγμα, συναλλαγματικές διαφορές μη χρηματικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού όπως μετοχές σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σαν μέρος του κέρδους ή της ζημίας από μεταβολή στην εύλογη αξία ενώ συναλλαγματικές διαφορές σε μη χρηματικά, στοιχεία του ενεργητικού, όπως μετοχές που κατηγοριοποιούνται ως διαθέσιμες προς πώληση, περιλαμβάνονται στα λοιπά συνολικά έσοδα.

Υπεραξίες και τροποποιήσεις της εύλογης αξίας που προέρχονται από την απόκτηση ξένων εταιρειών θεωρούνται σαν στοιχεία του ενεργητικού και παθητικού της ξένης εταιρείας και αποτιμούνται με την ισοτιμία της ημερομηνίας του ισολογισμού. Οι προκύπτουσες συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στη καθαρή θέση.

3.2 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Αποτιμώνται στην αξία κτήσης τους, 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 προσαυξάνουν την ωφέλιμη ζωή, αυξάνουν το επίπεδο παραγωγής ή βελτιώνουν την αποδοτικότητα των αντίστοιχων παγίων.

Τα ενσώματα πάγια 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 αποσβέσεις υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο με συντελεστές οι οποίοι προσεγγίζουν τις ωφέλιμες διάρκειες ζωής των σχετικών παγίων. Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο, μέσα στη ωφέλιμη ζωή τους

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, οι διαφορές (απομείωση) καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα.

3.3 Μισθώσεις

(α) Όταν εταιρεία είναι ο μισθωτής

Οι μισθώσεις, στις οποίες ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες του μισθωμένου στοιχείου παραμένουν στον εκμισθωτή χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα ποσά που καταβάλλονται για την εξόφληση των δόσεων των ανωτέρω μισθώσεων (καθαρά από τυχόν επιδοτήσεις που λαμβάνει ο μισθωτής) καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, με σταθερό ρυθμό, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

Οι μισθώσεις που αφορούν ενσώματες ακινητοποιήσεις για τις οποίες η εταιρεία έχει ουσιαστικά όλες τις ωφέλειες και όλους τους κινδύνους των μισθωμένων ενσώματων ακινητοποιήσεων χαρακτηρίζονται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται κατά την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη αξία που προκύπτει μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων, καθένα εκ των οποίων προσδιορίζεται από την έναρξη της εκμίσθωσης. Κάθε καταβολή μισθώματος αναλύεται στο τμήμα εκείνο που μειώνει την υποχρέωση και στο τμήμα που αφορά την χρηματοοικονομική δαπάνη, ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο καθ' όλη την διάρκεια της υπολειπόμενης χρηματοδοτικής υποχρέωσης. Οι υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις καταχωρούνται στο παθητικό χωρίς να περιλαμβάνουν χρηματοοικονομικές δαπάνες. Το μέρος της χρηματοοικονομικής δαπάνης που αναφέρεται στο επιτόκιο χρεώνεται στα αποτελέσματα χρήσης καθ' όλη τη διάρκεια εκμίσθωσης, ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό περιοδικό ποσοστό επιτοκίου για το υπόλοιπο της υποχρέωσης σε κάθε περίοδο. Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις που αποκτήθηκαν με σύναψη χρηματοδοτικών μισθώσεων αποσβένονται σύμφωνα με την μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης διάρκειας ζωής των παγίων ή των όρων της εκμίσθωσης.

Οι μισθώσεις ταξινομούνται σε χρηματοδοτικές ή λειτουργικές κατά την ημερομηνία σύναψης της μίσθωσης.

(β) Όταν εταιρεία είναι ο εκμισθωτής

Μισθώσεις στις οποίες μια εταιρεία του Ομίλου δεν μεταβιβάζει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ωφέλειες του μισθωμένου στοιχείου, χαρακτηρίζονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα αρχικά άμεσα κόστη που πραγματοποιούνται κατά τη διαπραγμάτευση μιας λειτουργικής μίσθωσης προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης στην ίδια βάση με τα μισθώματα.

Τα ενδεχόμενα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδο την περίοδο κατά την οποία αποκτώνται.

3.4 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι υπόλοιπα προερχόμενα από την πώληση αγαθών ή την παροχή υπηρεσιών σε πελάτες. Εάν η είσπραξη των υπολοίπων αυτών αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός ενός έτους (ή και περισσότερο εάν αποτελεί το γεγονός αυτό μέρος του κανονικού λειτουργικού κύκλου της επιχειρηματικής δραστηριότητας), τότε οι απαιτήσεις ταξινομούνται ως κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Εάν όχι, τότε ταξινομούνται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων των ζημιών απομείωσης.

Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους αρχικούς συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλούμενων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

3.5 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών τα ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και τις τραπεζικές υπεραναλήψεις. Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις εμφανίζονται με τον δανεισμό στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις στην Κατάσταση οικονομικής θέσης.

3.6 Μετοχικό κεφάλαιο

(α) Οι κοινές μετοχές εμφανίζονται στο μετοχικό κεφάλαιο στα ίδια κεφάλαια. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Το τυχόν τμήμα που καταβάλλεται πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια.

(β) Πρόσθετες δαπάνες που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από τα έσοδα της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

(γ) Όταν η Εταιρεία αγοράσει μέρος του μετοχικού κεφαλαίου της (ίδιες μετοχές), το ποσό που καταβλήθηκε συμπεριλαμβανόμενης οποιασδήποτε δαπάνης, καθαρό από φόρους, εμφανίζεται αφαιρετικά στα ίδια κεφάλαια, μέχρι ακυρώσεως των μετοχών. Όταν οι ίδιες μετοχές στη συνέχεια πωληθούν ή επανεκδοθούν, η αξία οποιασδήποτε τέτοιας συναλλαγής, καθαρή από οποιαδήποτε άμεση επιπρόσθετη δαπάνη και σχετική επίδραση του φόρου εισοδήματος, καταχωρείται απευθείας στα ίδια κεφάλαια.

3.7 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, καθαρές από τα άμεσα έξοδα σύναψης τους (τραπεζικά έξοδα και προμήθειες). Στις περιόδους που ακολουθούν, οι δανειακές υποχρεώσεις απεικονίζονται στο αναπόσβεστο ποσό με τη χρησιμοποίηση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Όποια διαφορά προκύψει μεταξύ των εισπράξεων (καθαρών από έξοδα συναλλαγών) και της αξίας εξόφλησης, καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του δανεισμού, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι δανειακές υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες εκτός από τις περιπτώσεις που η εταιρεία έχει το ανεπιφύλακτο δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

3.8 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο φόρος της χρήσης αποτελείται από τον τρέχων φόρο και τον αναβαλλόμενο φόρο. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τις περιπτώσεις που συνδέεται άμεσα με στοιχεία των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή των ιδίων κεφαλαίων. Στην περίπτωση αυτή, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται βάσει της ισχύουσας φορολογικής νομοθεσίας την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων στις χώρες που η Εταιρεία δραστηριοποιείται και παράγει φορολογητέο εισόδημα. Η διοίκηση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που λαμβάνονται στις φορολογικές δηλώσεις, όταν η ισχύουσα φορολογική νομοθεσία υπόκειται σε ερμηνείες και δημιουργεί προβλέψεις, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος υπολογίζεται με τη χρήση της μεθόδου υπολογισμού με βάση τη μέθοδο ισολογισμού, λαμβάνοντας υπόψη τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των στοιχείων ενεργητικού ή υποχρεώσεων και των αντίστοιχων ποσών που εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Εάν ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προκύπτει από την αρχική αναγνώριση ενός στοιχείου ενεργητικού ή υποχρεώσεων, σε συναλλαγή άλλη εκτός από εκείνη της συνένωσης επιχειρήσεων και κατά την οποία συναλλαγή, δεν επηρεάζει ούτε τα λογιστικά ούτε τα φορολογητέα κέρδη και ζημίες, δεν καταχωρείται.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές, τις μεταφερόμενες, αχρησιμοποίητες φορολογικές απαιτήσεις και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται μέχρις το σημείο στο οποίο είναι πιθανό να χρησιμοποιηθούν τα φορολογικά κέρδη που θα είναι διαθέσιμα, κατά των εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων, αχρησιμοποίητων, φορολογικών απαιτήσεων και των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών.

Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται για προσωρινές διαφορές, που προέρχονται από επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις, εκτός εάν η εταιρεία είναι σε θέση να ελέγξει την αντιστροφή των προσωρινών διαφορών και αναμένεται ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αντιστραφούν στο προσεχές μέλλον.

Η αναβαλλόμενη φορολογία εισοδήματος προσδιορίζεται με τη χρήση των φορολογικών συντελεστών (και νόμων) που ισχύουν κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων και οι οποίοι αναμένεται να εφαρμοστούν, όταν το στοιχείο ενεργητικού που είναι σχετικό με τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος πραγματοποιηθεί, ή οι σχετικές με τον αναβαλλόμενο φόρο υποχρεώσεις τακτοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα να συμψηφιστούν οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις με τις τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις. Επίσης, μπορούν να συμψηφιστούν όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις σχετίζονται με φόρους εισοδήματος που επιβάλλονται από την ίδια φορολογική αρχή, είτε αφορά την ίδια φορολογητέα οντότητα, είτε διαφορετικές φορολογητέες οντότητες στις οποίες υπάρχει η πρόθεση να τακτοποιήσουν τα υπόλοιπά τους.

3.9 Παροχές σε εργαζομένους

Η εταιρεία δεν συμμετέχει σε συνταξιοδοτικά προγράμματα. Οι πληρωμές καθορίζονται από την εκάστοτε νομοθεσία και τους κανονισμούς των ταμείων. Η Εταιρεία δεν έχει τόσο προγράμματα καθορισμένων παροχών όσο και προγράμματα καθορισμένων εισφορών.

Προγράμματα καθορισμένων παροχών

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα που δεν εμπίπτει σε πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών. Τυπικά, τα προγράμματα καθορισμένων παροχών καθορίζουν ένα ποσό παροχών που ο εργαζόμενος θα λάβει με την συνταξιοδότηση του, συνήθως εξαρτώμενο από παράγοντες όπως η ηλικία, τα χρόνια υπηρεσίας και η αποζημίωση.

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

Το κόστος τρέχουσας απασχόλησης των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών αναγνωρίζεται στη κατάσταση αποτελεσμάτων στις συνταξιοδοτικές παροχές, εκτός αν έχει ήδη συμπεριληφθεί στο κόστος κάποιου περιουσιακού στοιχείου και προκύπτει από την απασχόληση των εργαζομένων την τρέχουσα περίοδο, λοιπές παροχές, περικοπές και διακανονισμούς, αυξάνοντας την σχετική υποχρέωση. Τα χρηματοοικονομικά έξοδα/ έσοδα υπολογίζονται εφαρμόζοντας το επιτόκιο προεξόφλησης στο καθαρό υπόλοιπο της υποχρέωσης προγραμμάτων καθορισμένων παροχών και της εύλογης αξίας των στοιχείων ενεργητικού.

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προέρχονται από εμπειρικές αναπροσαρμογές και μεταβολές σε αναλογιστικές παραδοχές, χρεώνονται ή πιστώνονται στα ίδια κεφάλαια, στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά την περίοδο την οποία προκύπτουν.

Προγράμματα καθορισμένων εισφορών

Ένα πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών είναι ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στο οποίο η Εταιρεία καταβάλλει καθορισμένες εισφορές σε έναν ανεξάρτητο διαχειριστικό φορέα σε υποχρεωτική, συμβατική ή προαιρετική βάση. Η επιχείρηση δεν θα έχει καμία νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση να πληρώσει περαιτέρω εισφορές, στην περίπτωση που ο φορέας δεν κατέχει επαρκή περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει όλες τις παροχές στους εργαζομένους, για παρεχόμενη υπηρεσία τρέχουσας ή προηγούμενων χρήσεων. Οι προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο στον βαθμό που είναι δυνατή μια επιστροφή χρημάτων ή μία μείωση σε μελλοντικές πληρωμές.

3.10 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν μία παρούσα δέσμευση είναι πιθανό ότι θα οδηγήσει σε εκροή οικονομικών πόρων για την εταιρεία και αυτή μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Ο χρόνος πραγματοποίησης ή το ποσό της εκροής μπορεί να είναι αβέβαια. Μία παρούσα δέσμευση προκύπτει από την παρουσία μίας νομικής ή τεκμαιρόμενης υποχρέωσης που έχει προκύψει από γεγονότα του παρελθόντος.

Κάθε σχηματισμένη πρόβλεψη χρησιμοποιείται μόνο για τα έξοδα για τα οποία είχε αρχικώς σχηματιστεί. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να απεικονίζουν την τρέχουσα καλύτερη εκτίμηση.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται στο προσδοκώμενο κόστος που απαιτείται για να διακανονιστεί η παρούσα δέσμευση, βασιζόμενοι στα πιο αξιόπιστα τεκμήρια που είναι διαθέσιμα κατά την ημερομηνία Ισολογισμού, περιλαμβάνοντας τους κινδύνους και τις αβεβαιότητες σχετικά με την παρούσα δέσμευση.

Όταν η επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, το ποσό της πρόβλεψης είναι η παρούσα αξία των εξόδων που αναμένονται να απαιτηθούν προκειμένου να τακτοποιηθεί η υποχρέωση.

Όταν χρησιμοποιείται η μέθοδος της προεξόφλησης, η λογιστική αξία μιας πρόβλεψης αυξάνει σε κάθε περίοδο έτσι ώστε να αντανάκλα την πάροδο του χρόνου. Αυτή η αύξηση αναγνωρίζεται ως χρηματοοικονομικό έξοδο στα αποτελέσματα. Όταν υπάρχει ένας αριθμός όμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι μία εκροή θα απαιτηθεί για διακανονισμό, καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη την κατηγορία των δεσμεύσεων, ως ένα σύνολο. Μία πρόβλεψη αναγνωρίζεται ακόμη και αν η πιθανότητα πραγματοποίησης εκροής για ένα στοιχείο που περιλαμβάνεται στην κατηγορία δεσμεύσεων είναι μικρή.

Αν δεν είναι εφεξής πιθανό ότι μία εκροή πόρων, που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη, θα απαιτηθεί για να διακανονιστεί η υποχρέωση, η πρόβλεψη αναστρέφεται.

3.11 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα αναγνωρίζονται στο βαθμό που είναι πιθανό ότι τα οικονομικά οφέλη θα εισρεύσουν στην εταιρεία και τα σχετικά ποσά μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Τα έσοδα αποτιμούνται στην εύλογη αξία του εισπραχθέντος ή εισπρακτέου ανταλλάγματος και αντιπροσωπεύουν τα ποσά που είναι απαιτητά από την πώληση των αγαθών και παροχή υπηρεσιών, καθαρά από τον φόρο προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.), τις επιστροφές και τις εκπτώσεις.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

Πωλήσεις αγαθών

Τα έσοδα από τις πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν οι σημαντικοί κίνδυνοι και οι ωφέλειες που απορρέουν από την κυριότητα των αγαθών μεταβιβάζονται στον αγοραστή (συνήθως με την παράδοση και την αποδοχή από μέρους του) και η είσπραξη των αντίστοιχων ποσών είναι σχεδόν βέβαιη. Σε περιπτώσεις επιστροφής αγαθών, οι επιστροφές καταχωρούνται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ως μείωση των εσόδων. Σε περιπτώσεις εκπτώσεων επί τιμολογίου ή εκπτώσεων τζίρου τα ποσά εμφανίζονται μειωτικά των εσόδων.

Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσής των παρεχόμενων υπηρεσιών σε σχέση με το σύνολό τους.

Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του αποτελεσματικού επιτοκίου.

Έσοδα από μερίσματα

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων όταν το δικαίωμα είσπραξής τους έχει κατοχυρωθεί.

3.12 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα προς τους μετόχους της Εταιρείας καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις ως υποχρέωση την περίοδο εκείνη στην οποία η πρόταση διανομής από τη Διοίκηση εγκρίνεται από την ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3.13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Ταξινόμηση

Η εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις παρακάτω κατηγορίες:

- στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων,
- στα δάνεια και στις απαιτήσεις και
- στα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το σκοπό απόκτησης του χρηματοοικονομικού στοιχείου. Η διοίκηση καθορίζει την ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού του κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισής τους.

❖ Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων είναι στοιχεία που αποκτώνται για εμπορικούς σκοπούς. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο εντάσσεται σε αυτή την κατηγορία εφόσον αποκτήθηκε με κύριο σκοπό την πώλησή του σε βραχύ χρονικό διάστημα. Επίσης, τα παράγωγα προϊόντα κατατάσσονται ως προϊόντα που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς, εκτός εάν έχουν οριστεί ως μέσα αντιστάθμισης. Τα περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εφόσον αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών, διαφορετικά ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

❖ Δάνεια και Απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις και τα δάνεια είναι μη-παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές που δεν εμπορεύονται σε μια ενεργή αγορά και συμπεριλαμβάνονται στα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός εάν ωριμάζουν σε περισσότερο από 12 μήνες μετά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων. Τότε συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

❖ Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτελούν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά

περιουσιακά στοιχεία, τα οποία είτε έχουν ταξινομηθεί σε αυτήν την κατηγορία, είτε δεν εντάσσονται σε καμία άλλη κατηγορία. Τα στοιχεία αυτά συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, εκτός εάν ωριμάζουν σε λιγότερο από 12 μήνες ή η Διοίκηση σκοπεύει να τα πουλήσει εντός 12 μηνών από την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.

(β) Αναγνώριση και μέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται την ημερομηνία της συναλλαγής, την ημερομηνία δηλαδή στην οποία η εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πουλήσει το στοιχείο. Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους προσαυξημένη με τα κόστη συναλλαγών. Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους μέσω των αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, ενώ τα κόστη συναλλαγών εξοδοποιούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται όταν τα δικαιώματα προσόδου των ταμειακών ροών από την επένδυση λήγουν ή έχουν μεταφερθεί και η εταιρεία έχει μεταφέρει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κατοχής τους. Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται ακολούθως στην εύλογη αξία. Δάνεια και απαιτήσεις επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προέρχονται από μεταβολές στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων εμφανίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων την περίοδο που πραγματοποιούνται.

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των νομισματικών και μη νομισματικών διαθεσίμων προς πώληση αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Όταν τα διαθέσιμα προς πώληση, πουληθούν ή απομειωθούν, οι σωρευτικές μεταβολές της εύλογης αξίας που καταχωρήθηκαν στα ίδια κεφάλαια μεταφέρονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα μερίσματα από διαθέσιμους προς πώληση συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εφόσον το δικαίωμα της Εταιρείας να λάβει το μερίσμα κατοχυρωθεί.

3.14 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει το έννομο δικαίωμα να συμφηφιστούν τα αναγνωρισμένα ποσά και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί η απαίτηση και να πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα διακανονισμός ως προς την υποχρέωση. Το έννομο δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρείας ή του αντισυμβαλλομένου.

3.15 Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος

Η εταιρεία αξιολογεί στο τέλος της κάθε περιόδου κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων εάν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, ή μία ομάδα τέτοιων στοιχείων, έχει απομειωθεί. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, ή μία ομάδα τέτοιων στοιχείων, είναι απομειωμένο και οι ζημιές απομείωσης έχουν πραγματοποιηθεί, αν και μόνο αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις για απομείωση ως αποτέλεσμα ενός ή περισσοτέρων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου («ζημιογόνο γεγονός») και το γεγονός αυτό (ή τα γεγονότα) έχει επίδραση στις μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ή της ομάδας αυτών των στοιχείων, και η επίδραση μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Ενδείξεις απομείωσης μπορεί να αποτελούν ότι οι οφειλέτες, ή μια ομάδα οφειλετών, αντιμετωπίζουν σοβαρή οικονομική δυσχέρεια, αδυναμία πληρωμής τόκων ή κεφαλαίου, πιθανότητα να περιέλθουν σε καθεστώς πτώχευσης ή άλλης χρηματοδοτικής αναδιοργάνωσης και όπου υπάρχουν ευδιάκριτα δεδομένα, που υποδηλώνουν ότι υπάρχει μια μετρήσιμη μείωση στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμιακές ροές.

Για τα δάνεια και τις απαιτήσεις, το ποσό της ζημίας υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (εξαιρουμένων των μελλοντικών πιστωτικών ζημιών που δεν έχουν πραγματοποιηθεί) προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται και το ποσό της ζημίας αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εάν σε μεταγενέστερη περίοδο, το ποσό της απομείωσης μειώνεται και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετιστεί με ένα γεγονός μετά την αρχική αναγνώριση της απομείωσης (όπως είναι η βελτίωση της πιστοληπτικής ικανότητας του οφειλέτη), η αντιστροφή της προηγούμενης αναγνωρισθείσας ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

(β) Διαθέσιμα προς πώληση Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η εταιρεία αξιολογεί στο τέλος κάθε περιόδου κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων εάν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, ή μία ομάδα τέτοιων στοιχείων, έχει απομειωθεί.

Στην περίπτωση συμμετοχικών τίτλων που ταξινομούνται ως διαθέσιμοι προς πώληση, μία σημαντική ή παρατεταμένη μείωση στην εύλογη αξία της επένδυσης κάτω από το κόστος αποτελεί ένδειξη ότι τα περιουσιακά στοιχεία έχουν απομειωθεί. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις η συσσωρευμένη ζημία - υπολογισμένη ως τη διαφορά μεταξύ του κόστους αγοράς και της παρούσας εύλογης αξίας, μείον τυχόν ζημίες απομείωσης στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα αποτελέσματα - μεταφέρεται από τα ίδια κεφάλαια και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Οι ζημίες απομείωσης που αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε συμμετοχικούς τίτλους δεν αντιστρέφονται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

Εάν σε μεταγενέστερη περίοδο, η εύλογη αξία ενός ομολόγου διαθέσιμου προς πώληση αυξάνεται και η αύξηση αυτή μπορεί αντικειμενικά να συσχετιστεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την καταχώρηση της ζημιάς απομείωσης στα αποτελέσματα, η ζημία απομείωσης αντιστρέφεται μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων.

3.16 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (ή κατά περίπτωση το μέρος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή το μέρος μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) διαγράφεται όταν:

- Τα δικαιώματα για την εισροή ταμειακών ροών έχουν εκπνεύσει.
- Η εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα στην εισροή ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο αλλά έχει αναλάβει ταυτόχρονα μία υποχρέωση προς τρίτους να τα εξοφλήσει πλήρως χωρίς σημαντική καθυστέρηση, υπό την μορφή μίας σύμβασης μεταβίβασης.
- Η εταιρεία έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα εισροής ταμειακών ροών από το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο και παράλληλα είτε: (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή (β) δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου.

Όπου η εταιρεία έχει μεταβιβάσει τα δικαιώματα εισροής ταμειακών πόρων από το συγκεκριμένο στοιχείο ενεργητικού αλλά παράλληλα δεν έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη ή τον έλεγχο του συγκεκριμένου στοιχείου, τότε το στοιχείο του ενεργητικού αναγνωρίζεται στο βαθμό της συνεχιζόμενης συμμετοχής του Ομίλου στο περιουσιακό στοιχείο αυτό. Αναγνωρίζεται, επίσης, μια αντίστοιχη υποχρέωση.

Η συνεχιζόμενη συμμετοχή η οποία έχει τη μορφή εγγύησης επί του μεταβιβαζόμενου στοιχείου αποτιμάται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ του αρχικού υπολοίπου του στοιχείου ενεργητικού και του μέγιστου ποσού που μπορεί η εταιρεία να κληθεί να καταβάλει.

β) Χρηματοοικονομικά στοιχεία παθητικού

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο παθητικού παύει να αναγνωρίζεται όταν η σχετική υποχρέωση απαλλάσσεται, ακυρώνεται ή έχει λήξει. Στην περίπτωση που ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο παθητικού αντικαθίσταται από άλλο του ίδιου δανειστή με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, ή όπου οι όροι μιας υπάρχουσας υποχρέωσης έχουν ουσιαστικά τροποποιηθεί, η ανταλλαγή αυτή ή η τροποποίηση λαμβάνεται ως διαγραφή της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώρισης μιας νέας υποχρέωσης. Η διαφορά στις αντίστοιχες τρέχουσες αξίες αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.17 Κόστος δανεισμού

Τα κόστη δανεισμού αποτελούνται από τους τόκους και άλλες δαπάνες που μια οικονομική οντότητα πραγματοποιεί σε σχέση με το δανεισμό κεφαλαίων.

Τα γενικά κόστη δανεισμού, καθώς και τα κόστη δανεισμού που έχουν αναληφθεί ειδικά για την αγορά, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου, που πληροί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται στο κόστος του περιουσιακού στοιχείου, μέχρις ότου το στοιχείο να είναι ουσιαστικά έτοιμο για χρήση ή για πώληση. Περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι

ουσιαστικά ένα περιουσιακό στοιχείο για το οποίο απαιτείται εκτεταμένη χρονική περίοδος, προκειμένου να είναι έτοιμο προς χρήση για την οποία προσδιορίζεται ή την πώληση.

Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού εξοδοποιούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων με την πραγματοποίησή τους.

3.18 Εμπορικές υποχρεώσεις

Εμπορικές υποχρεώσεις είναι υποχρεώσεις πληρωμής για αγαθά ή υπηρεσίες που αποκτήθηκαν από προμηθευτές κατά τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Οι εμπορικές υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον η εξόφληση τους πραγματοποιηθεί εντός του επόμενου έτους (ή και περισσότερο αν το χρονικό αυτό διάστημα αποτελεί τον κανονικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης). Εφόσον όχι, τότε παρουσιάζονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και στη συνέχεια αποτιμώνται στην αποσβεσμένη αξία τους χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.19 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη

3.20 Ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία

Πιθανές εισροές από οικονομικά οφέλη για την εταιρεία που δεν πληρούν ακόμη τα κριτήρια ενός περιουσιακού στοιχείου θεωρούνται ενδεχόμενες απαιτήσεις και γνωστοποιούνται στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

3.21 Έκτακτα κονδύλια

Τα έκτακτα κονδύλια παρουσιάζονται διακριτά στις οικονομικές καταστάσεις, όπου αυτό είναι αναγκαίο, ώστε να δοθεί επιπλέον πληροφόρηση για την οικονομική επίδοση της Εταιρείας. Πρόκειται για σημαντικά στοιχεία εσόδων ή εξόδων που εμφανίζονται διακριτά λόγω της σπουδαιότητας της φύσης τους ή του μεγέθους τους. Παραδείγματα τέτοιων εκτάκτων κονδυλίων περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων τα κέρδη ή οι ζημίες από την πώληση μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων, τα έξοδα αναδιοργάνωσης και άλλα ασυνήθιστα κέρδη ή ζημίες.

4 Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις περιπτώσεις από 4.1 έως 4.5 που παρατίθενται κατωτέρω.

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για την λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ ορισμού, σπάνια θα ταυτιστούν απόλυτα με τα αντίστοιχα πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι υποθέσεις που ενέχουν ουσιαστικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτήσεων και υποχρεώσεων εντός της επόμενης χρήσης παρατίθενται παρακάτω.

4.1 Φόρος εισοδήματος

Η εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις από αναμενόμενους φορολογικούς ελέγχους, βάσει εκτιμήσεων για το εάν θα επιβληθούν επιπλέον φόροι. Εάν το τελικό αποτέλεσμα του ελέγχου είναι διαφορετικό από το αρχικά αναγνωρισθέν, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

4.2 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται λόγω αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών στο βαθμό που είναι πιθανό ότι φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα στο μέλλον για να χρησιμοποιηθούν έναντι των ζημιών αυτών. Σημαντικές εκτιμήσεις της Διοίκησης απαιτούνται για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωρισθεί, με βάση τον πιθανό χρόνο και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών σε συνδυασμό με το φορολογικό προγραμματισμό της οντότητας.

4.3 Ωφέλιμες ζωές αποσβέσιμων παγίων

Η Διοίκηση προβαίνει σε ορισμένες εκτιμήσεις αναφορικά με την ωφέλιμη ζωή των αποσβέσιμων παγίων. Περισσότερες πληροφορίες παρατίθενται στις σημειώσεις 3.2 και ανωτέρω.

4.4 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Η εταιρεία απομειώνει την αξία των εμπορικών απαιτήσεων του όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη έκαστης απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση παράγοντες όπως την πιστωτική της πολιτική, αναφορές από τη νομική υπηρεσία για πρόσφατες εξελίξεις σε υποθέσεις που αυτή χειρίζεται, καθώς και την εκτίμηση/κρίση της για την επίδραση λοιπών παραγόντων στην είσπραξιμότητα των απαιτήσεων.

4.5 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μη συμβούν καθώς και της επίδρασης που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στη δραστηριότητα της Εταιρείας.

5 Αναλύσεις κονδυλίων των οικονομικών καταστάσεων

5.1 Κύκλος εργασιών

Ο κύκλος εργασιών αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών μεταφορών	586.320,00	586.320,00
Σύνολο	586.320,00	586.320,00

5.2 Έξοδα ανά κατηγορία

Στο κόστος πωλήσεων και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας της εταιρικής κατάστασης συνολικού εισοδήματος περιλαμβάνονται:

<i>Ποσά σε € ' </i>	<u>31/12/2017</u>		
	<u>Κόστος πωλήσεων</u>	<u>Έξοδα διοίκησης</u>	<u>Σύνολο</u>
Αμοιβές & έξοδα προσωπικού	15.036,47	0,00	15.036,47
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	103.786,61	4.640,00	108.426,61
Φόροι - Τέλη	35.853,23	0,00	35.853,23
Συνδρομές	502,16	0,00	502,16
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	240.739,56	0,00	240.739,56
Σύνολο	395.918,03	4.640,00	400.558,03

<i>Ποσά σε € ' </i>	<u>31/12/2016</u>		
	<u>Κόστος πωλήσεων</u>	<u>Έξοδα διοίκησης</u>	<u>Σύνολο</u>
Αμοιβές & έξοδα τρίτων	150,00	7.200,00	7.350,00
Επισκευές και συντηρήσεις	20.836,00	0,00	20.836,00
Φόροι - Τέλη	31.576,73	0,00	31.576,73
Συνδρομές	432,16	0,00	432,16
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων	239.403,36	0,00	239.403,36
Σύνολο	292.398,25	7.200,00	299.598,25

5.3 Λοιπά έσοδα και έξοδα εκμετάλλευσης

Τα «Λοιπά έσοδα» και «Λοιπά έξοδα» της κατάστασης συνολικού εισοδήματος αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Έσοδα προηγούμενων χρήσεων	28.811,28	0,00
Σύνολο λοιπών εσόδων	28.811,28	0,00

Μείον

Φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις	541,26	28,61
Έξοδα προηγούμενων χρήσεων	0,00	2.784,03
Σύνολο λοιπών εξόδων	541,26	2.812,64
Σύνολο	29.352,54	2.812,64

5.4 Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Τα Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα της κατάστασης συνολικού εισοδήματος αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε € ' 	31/12/2017	31/12/2016
Τόκοι έσοδο	10.006,36	5,09
Σύνολο χρηματοοικονομικών εσόδων	10.006,36	5,09
Τόκοι και έξοδα λοιπών βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	82.677,25	40.388,78
Σύνολο Χρηματοοικονομικών εξόδων	82.677,25	40.388,78
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα) - Σύνολο	72.670,89	40.383,69

5.5 Φόρος εισοδήματος

(α) Φόρος που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης

Η συμφωνία μεταξύ των ποσών φόρου εισοδήματος, όπως απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης, με αυτών που προκύπτουν από την εφαρμογή των ισχυόντων συντελεστών φορολογίας εισοδήματος επί των αποτελεσμάτων προ φόρων, έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε € ' 	31/12/2017	31/12/2016
Τρέχον Φόρος		
<i>Φόρος περιόδου</i>	0,00	0,00
Σύνολο τρέχων φόρου	0,00	0,00
Αναβαλλόμενος Φόρος		
<i>αναβαλλόμενος φόρος από προσωρινές διαφορές</i>	(13.182,84)	78.637,71
Σύνολο αναβαλλόμενου φόρου	(13.182,84)	78.637,71
Σύνολο φόρων	(13.182,84)	78.637,71
Εφαρμοστέος φορολογικός συντελεστής	29%	29%
Κέρδη \ (Ζημιές) προ φόρων	141.361,10	243.525,42
Φόρος εισοδήματος βάσει εφαρμοστέου φορολογικού συντελεστή (1)	40.994,72	70.622,37
Ποσά φόρου που αναλογούν σε		
<i>δαπάνες που δεν αναγνωρίζονται για έκπτωση προσωρινές διαφορές</i>	(446,97)	(1.141,91)
<i>προσωρινές διαφορές</i>	(53.730,59)	9.157,25
Σύνολο (2)	(54.177,56)	8.015,34
Σύνολο (1+2)	(13.182,84)	78.637,71

Ο φόρος εισοδήματος της τρέχουσας χρήσης, έχει υπολογισθεί χρησιμοποιώντας τον συντελεστή φορολογίας ο οποίος ανέρχεται σε 29%. Η φορολογητέα βάση έχει προσυζητηθεί με τις μη εκπιπτόμενες δαπάνες και τις καταλογισθείσες λογιστικές διαφορές φορολογικού ελέγχου.

(β) Φόρος που αναγνωρίστηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα

Ο φόρος που αναγνωρίστηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης είναι μηδενικός.

5.6 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Οι μεταβολές στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων έχουν ως εξής:

Ποσά σε € '	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Κόστος κτήσης την 1/1/2016	0,00	0,00
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	0,00	0,00
Λογιστική αξία την 1/1/2016	0,00	0,00
Κόστος Κτήσης την 31/12/2016	0,00	0,00
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	0,00	0,00
Λογιστική αξία την 31/12/2016	0,00	0,00
Προσθήκες	17.816,00	17.816,00
Αποσβέσεις χρήσης	(1.336,20)	(1.336,20)
Κόστος Κτήσης την 31/12/2017	17.816,00	17.816,00
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(1.336,20)	(1.336,20)
Λογιστική αξία την 31/12/2017	16.479,80	16.479,80

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.

Δεν υπάρχουν βάρη επί των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας προς εξασφάλιση δανεισμού ή άλλων υποχρεώσεων.

5.7 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι μεταβολές στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων έχουν ως εξής:

Ποσά σε € '	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Κόστος κτήσης την 1/1/2016	1.948.993,89	4.788.067,17	6.737.061,06
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	0,00	(2.074.829,12)	(2.074.829,12)
Λογιστική αξία την 1/1/2016	1.948.993,89	2.713.238,05	4.662.231,94
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	(239.403,36)	(239.403,36)
Κόστος Κτήσης την 31/12/2016	1.948.993,89	4.788.067,17	6.737.061,06
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	0,00	(2.314.232,48)	(2.314.232,48)
Λογιστική αξία την 31/12/2016	1.948.993,89	2.473.834,69	4.422.828,58
Αποσβέσεις χρήσης	0,00	(239.403,36)	(239.403,36)
Κόστος Κτήσης την 31/12/2017	1.948.993,89	4.788.067,17	6.737.061,06
μείον: Συσσωρευμένες αποσβέσεις	0,00	(2.553.635,84)	(2.553.635,84)
Λογιστική αξία την 31/12/2017	1.948.993,89	2.234.431,33	4.183.425,22

Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.

Δεν υπάρχουν βάρη επί των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας προς εξασφάλιση δανεισμού ή άλλων υποχρεώσεων.

5.8 Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Το κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2017	31/12/2016
Συμμετοχές σε συνδεδεμένες	33.000,00	33.000,00
Σύνολο	33.000,00	33.000,00

5.9 Πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από πελάτες» της κατάστασης οικονομικής θέσης για τις παρουσιαζόμενες χρήσεις αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2017	31/12/2016
Πελάτες εσωτερικού	45.531,95	0,00
Σύνολο απαιτήσεων	45.531,95	0,00
Μείον: Πρόβλεψη υποτίμησης	0,00	0,00
Σύνολο καθαρών απαιτήσεων	45.531,95	0,00

Οι απαιτήσεις από πελάτες δεν συνιστούν τοκοφόρους λογαριασμούς.

Η Εταιρεία έχει σημαντική διασπορά πωλήσεων και συνεπώς δεν υπάρχουν σημαντικές συγκεντρώσεις του πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο διότι όλες οι πωλήσεις γίνονται σε ευρώ.

Το σύνολο των ανωτέρω απαιτήσεων θεωρείται πως είναι βραχυπρόθεσμης λήξης. Η εύλογη αξία αυτών των βραχυπρόθεσμων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων δεν καθορίζεται ανεξάρτητα καθώς η λογιστική αξία θεωρείται πως προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Οι απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην βάση της υπάρξεως αντικειμενικής ένδειξης ότι η Εταιρεία δεν θα εισπράξει όλα τα ποσά που προβλέπονται. Ενδείξεις μη εισπραξιμότητας συνιστούν οι σημαντικές χρηματοοικονομικές δυσκολίες των χρεωστών και η καθυστέρηση της εισπραξης των απαιτήσεων, πέραν του ορίου πίστωσης. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και των εκτιμώμενων χρηματοροών που θα εισπραχθούν. Η λογιστική αξία των απαιτήσεων μειώνεται μέσω αντίθετου λογαριασμού, με αναγνώριση της μείωσης στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων». Μεταγενέστερες ανακτήσεις απομειωμένων ποσών αναγνωρίζονται ως έσοδο στο ίδιο κονδύλι.

Τα ποσά των σχηματισθέντων στη χρήση προβλέψεων για απομείωση των εμπορικών απαιτήσεων αναγνωρίζονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

5.10 Απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος

Οι Απαιτήσεις από φόρο εισοδήματος που παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2017	31/12/2016
Απαιτήσεις από ΦΠΑ	105.181,31	179.611,41
Σύνολο	105.181,31	179.611,41

Στο κονδύλι απεικονίζεται η απαίτηση για φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) και αφορά πιστωτική δήλωση ΦΠΑ.

5.11 Λοιπές Απαιτήσεις

Το κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2017	31/12/2016
Λοιποί χρεώστες	410.000,00	0,00
Σύνολο λοιπών απαιτήσεων	410.000,00	0,00

5.12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Το κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» της κατάστασης οικονομικής θέσης αναλύεται ως εξής:

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2017	31/12/2016
Διαθέσιμα στο ταμείο	5.307,31	4.369,77
Διαθέσιμα στις τράπεζες	0,04	614,86
Προθεσμιακοί λογαριασμοί	6.860,00	0,00
Σύνολο ταμειακών διαθεσίμων & ισοδύναμων	12.167,35	4.984,63

Τα πιο πάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών.

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τα λογιστικά υπόλοιπα.

5.13 Μετοχικό κεφάλαιο

Στη χρήση 2016 και με απόφαση της ΓΣ των μετόχων της Εταιρείας έγινε μείωση του Μετοχικού κεφαλαίου και η μείωση αυτή συντελέστηκε με μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής. Η μείωση αυτή συντελέστηκε λόγω της κερδοφορίας της εταιρείας και των υψηλών διαθεσίμων της, ούτως ώστε οι μέτοχοι να λάβουν ένα μέρος του μετοχικού κεφαλαίου. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της REALEST A.E. μειώθηκε σε ευρώ 24.000,00, είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο και διαιρείται σε 1.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 24 η κάθε μία. Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα σε μερίσματα όπως αυτά προτείνονται ετησίως, ενώ η κάθε μετοχή έχει δικαίωμα μιας ψήφου στις Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων.

Σύμφωνα με απόφαση της Γ.Σ. της 25/05/2017 και όπως πιστοποιήθηκε με το από 28/06/2017 Πρακτικό του Δ.Σ. της εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο αυξήθηκε κατά 400.800,00 ευρώ με αποτέλεσμα το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας να ανέρχεται σε € 424.800 και αποτελείται από 17.700 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 24,00 η κάθε μία. Όλες οι εκδοθείσες μετοχές έχουν εξοφληθεί πλήρως, παρέχουν τα ίδια δικαιώματα στην λήψη μερισμάτων και στην αποπληρωμή κεφαλαίου και αντιπροσωπεύουν μία ψήφο στην Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2017	31/12/2016
Μετοχικό κεφάλαιο έναρξης περιόδου	24.000,00	24.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	400.800,00	0,00
Μετοχικό κεφάλαιο τέλους περιόδου	424.800,00	24.000,00

<i>Ποσά σε € ' </i>	31/12/2017		31/12/2016	
	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία

Αριθμός μετοχών που έχουν εγκριθεί

Κοινές ονομαστικές	17.700,00	24,00	1.000	24
--------------------	-----------	-------	-------	----

5.14 Αποθεματικά

Τα αποθεματικά της εταιρείας δεν μεταβλήθηκαν σε σχέση με την προηγούμενη χρήση και αφορούν το σχηματισμένο εκ του νόμου Τακτικό Αποθεματικό.

5.15 Αποτελέσματα εις νέο

Τα κέρδη (ζημίες) εις νέο προέρχονται από παρακρατηθέντα κέρδη (ζημίες) παρελθουσών χρήσεων και από τις λογιστικές διαφορές προσαρμογής των βιβλίων στα Δ.Π.Χ.Α. μειωμένα κατά τα σχηματισθέντα αποθεματικά. Η κίνηση του λογαριασμού το 2017 απεικονίζεται αναλυτικά στον πίνακα Μεταβολής Ιδίων Κεφαλαίων.

5.16 Δανεισμός

Τόσο ο μακροπρόθεσμος δανεισμός της εταιρείας όσο και ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός αφορούν σε κεφάλαιο κίνησης από Τράπεζες του εσωτερικού.

Ποσά σε € '	31/12/2017	31/12/2016
Μακροπρόθεσμα δάνεια		
Μακροπρόθεσμα δάνεια	666.666,60	0,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων δανείων	666.666,60	0,00
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		
Ποσά σε € '	31/12/2017	31/12/2016
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες την επόμενη χρήση	500.000,04	222.683,99
Βραχυπρόθεσμα δάνεια (κεφάλαιο κίνησης)	507.842,01	507.828,97
Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανείων	1.007.842,05	730.512,96
Σύνολο δανείων	1.674.508,65	730.512,96

Οι ημερομηνίες λήξης του συνόλου των δανείων, για την Εταιρεία, έχουν ως εξής:

Δανεισμός την 31/12/2017

Ποσά σε € '	Μακροπρόθεσμα δάνεια	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	Βραχυπρόθεσμα δάνεια (κεφάλαιο κίνησης)	Σύνολο
1 έτος και λιγότερο	666.666,60	500.000,04	507.842,01	1.674.508,65
Μεταξύ 1 και 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00
Άνω των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00
	666.666,60	500.000,04	507.842,01	1.674.508,65

Δανεισμός την 31/12/2016

Ποσά σε € '	Μακροπρόθεσμα δάνεια	Υποχρεώσεις από χρηματοδοτικές μισθώσεις	Βραχυπρόθεσμα δάνεια (κεφάλαιο κίνησης)	Σύνολο
1 έτος και λιγότερο	0,00	222.683,99	507.828,97	730.512,96
Μεταξύ 1 και 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00
Άνω των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	222.683,99	507.828,97	730.512,96

Το κονδύλι «Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις» αφορά βραχυπρόθεσμο δάνειο από την Alpha Bank ύψους ευρώ 507.824.01 προς εξασφάλιση του οποίου έχει συσταθεί προσημείωση ποσού ευρώ 300.000,00 επί 16 αγροτεμαχίων στον Ασπρόπυργο Αττικής ιδιοκτησίας Realest Link A.E.

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν δάνειο ύψους 1.500.000,00 ευρώ το οποίο χορηγήθηκε στις 26.04.2017. Η αποπληρωμή του δανείου θα πραγματοποιηθεί σε 36 δόσεις ύψους 41.666,67 ευρώ εκάστης.

Η Εταιρεία μισθώνει ακίνητο από την Alpha Leasing με διάρκεια μίσθωσης τα 10 έτη η οποία έληξε μέσα στη χρήση 2017.

5.17 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η κίνηση των αναβαλλόμενων φόρων μετά από συμψηφισμούς, για τις παρουσιαζόμενες χρήσεις, έχει ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2017		31/12/2016	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα	86.116,47	648.827,72		575.894,09
Κυκλοφοριακά Στοιχεία				
Λοιπές απαιτήσεις	7.498,71	0,00	7.498,71	0,00
Σύνολο	93.615,18	648.827,72	7.498,71	575.894,09
Συμψηφισμός	(93.615,18)	(93.615,18)	(7.498,71)	(7.498,71)
Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση/ (υποχρέωση)	0,00	555.212,54	0,00	568.395,38

5.18 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις» δεν παρουσιάζει μεταβολή σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο και αφορά ληφθείσες εγγυήσεις ενοικίων.

Ποσά σε € '	31/12/2017	31/12/2016
Ληφθείσες εγγυήσεις	313.552,00	313.552,00
Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	313.552,00	313.552,00

5.19 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Το κονδύλι «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2017	31/12/2016
Προμηθευτές	12.695,98	1.416.701,84
Σύνολο υποχρεώσεων	12.695,98	1.416.701,84

Το σύνολο των υποχρεώσεων σε προμηθευτές θεωρείται πως είναι βραχυπρόθεσμης λήξης. Η εύλογη αξία αυτών των βραχυπρόθεσμων χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων θεωρείται πως προσεγγίζει την λογιστική αξία τους.

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές δεν αποτελούν τοκοφόρους λογαριασμούς και συνήθως διακανονίζονται σε διάστημα 30 έως 90 ημερών για την Εταιρεία.

5.20 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν:

Ποσά σε € '	31/12/2017	31/12/2016
Μισθοί και ημερομίσθια πληρωτέα	40.893,37	0,00
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	23.982,40	0,00
Μερίσματα Πληρωτέα	0,00	6.000,00
Λοιποί φόροι (πλην φόρου εισοδήματος)	24.334,31	0,00
Δεδουλευμένα έξοδα	3.600,00	3.600,00
Σύνολο υποχρεώσεων	92.810,08	9.600,00

6 Λοιπές γνωστοποιήσεις

6.1 Κέρδη ανά μετοχή (Βασικά)

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της εταιρείας, με τον μέσο σταθμισμένο αριθμό κοινών μετοχών κατά την διάρκεια της περιόδου αναφοράς.

Ποσά σε € '	31/12/2017	31/12/2016
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες)	154.543,94	164.887,71
Σταθμισμένος αριθμός μετοχών	17.700,00	1.000,00
Βασικά κέρδη ανά μετοχή (λεπτά /μετοχή)	8,73	164,89

6.2 Διανομή κερδών

Η εταιρεία δεν κατέβαλε κατά τη διάρκεια της τρέχουσας χρήσης 2017 μερίσματα για την προηγούμενη χρήση ούτε προτείνει μερίσματα για την επόμενη.

6.3 Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει λάβει από την ΦΟΥΝΤΛΙΝΚ Α.Ε. το ποσό των 313.552,00 ευρώ ως εγγύηση ενοικίων.

6.4 Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Δεν υφίστανται εμπράγματα ή άλλα βάρη επί των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.

6.5 Ενδεχόμενες και ανειλημμένες υποχρεώσεις/απαιτήσεις

6.5.1 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

6.5.1.1 Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν σύμφωνα με τις επιστολές των Νομικών Συμβούλων άλλες επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας.

Η εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας. Δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις από τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται πρόσθετες πληρωμές, μετά την ημερομηνία σύνταξης αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Έναντι των πιστωτικών ορίων, που έχουν χορηγηθεί από τα πιστωτικά ιδρύματα, δεν έχουν παραχωρηθεί εμπράγματα ασφάλειες.

6.5.1.2 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η φορολογική χρήση 2010 είναι ανέλεγκτη από τις φορολογικές αρχές και σύμφωνα με την παράγραφο 11 του άρθρου 72 ν.4174/2013, εφόσον δεν έχει εκδοθεί φύλλο ελέγχου από τις φορολογικές αρχές, μετά την πάροδο της πενταετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο λήγει η προθεσμία υποβολής της δήλωσης, οποιοδήποτε δικαίωμα του Δημοσίου για επιβολή φόρου παραγράφεται. Η Εταιρεία δεν έχει λάβει γνώση έκδοσης φύλλου ελέγχου για τη χρήση 2010 και δεν έχει σχηματίσει πρόβλεψη για πιθανές φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές.

Από τη χρήση 2011 και μετά η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις της κείμενης φορολογικής νομοθεσίας, με αποτέλεσμα να μην διενεργηθεί πρόβλεψη.

Για τη χρήση 2017 ο φορολογικός έλεγχος ήδη διενεργείται από την «MAZARS Α.Ε.». Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

6.5.2 Ενδεχόμενες απαιτήσεις

Δεν υπάρχει καμία ενδεχόμενη απαίτηση που να πληροί τα κριτήρια για γνωστοποίηση που θέτουν τα ΔΠΧΑ.

6.6 Συναλλαγές και υπόλοιπα συνδεδεμένων μερών

6.6.1 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της εταιρείας με τα συνδεδεμένα μέρη, για τις παρουσιαζόμενες χρήσεις, έχουν ως εξής:

<i>Ποσά σε € '</i>		
Πωλήσεις	31/12/2017	31/12/2016
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	586.320,00	586.320,00
Σύνολο	586.320,00	586.320,00

Οι πωλήσεις και οι αγορές από και προς τις συνδεδεμένες επιχειρήσεις γίνονται με τους όρους που ισχύουν στην αγορά, στα πλαίσια των εργασιών.

6.6.2 Υπόλοιπα απαιτήσεων – υποχρεώσεων από και προς τα συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων ή/και υποχρεώσεων από εμπορικές συναλλαγές μεταξύ της εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν μερών, τόσο κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017 όσο και κατά την 31η Δεκεμβρίου 2016, έχουν ως εξής:

Απαιτήσεις	31/12/2017	31/12/2016
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	455.531,95	0,00
Σύνολο	455.531,95	0,00
Υποχρεώσεις	31/12/2017	31/12/2016
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	40.893,37	-
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	313.552,00	313.552,00
Σύνολο	354.445,37	313.552,00

Δεν χρειάστηκε να σχηματιστεί οποιαδήποτε πρόβλεψη απομείωσης για επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

6.6.3 Παροχές και υπόλοιπα βασικών διευθυντικών στελεχών

Οι παροχές προς τα βασικά διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας είναι οι παρακάτω:

<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2017	31/12/2016
Αμοιβές μελών Δ.Σ. εγκεκριμένες από Γεν. Συνελεύσεις	73.945,93	0,00
Σύνολο	73.945,93	0,00
Υποχρεώσεις προς μέλη της Διοίκησης και διευθυντικά στελέχη		
<i>Ποσά σε € '</i>	31/12/2017	31/12/2016
Υποχρεώσεις από αμοιβές Δ.Σ. εγκεκριμένες από Γ.Σ.	40.893,37	0,00
Σύνολο	40.893,37	0,00

Στην Εταιρεία δεν έχουν πραγματοποιηθεί δαπάνες για διευθυντικά στελέχη που να αφορούν παροχές για μετά την έξοδο από την υπηρεσία, λοιπές μακρόχρονες παροχές, παροχές λήξης απασχόλησης καθώς και παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών.

6.6.4 Δάνεια σε συνδεδεμένα μέρη

Η εταιρεία έχει χορηγήσει δάνειο ύψους 410.000,00 ευρώ στους δύο κυρίους μετόχους της. Συγκεκριμένα 205.000 ευρώ στην LEYENDA INVESTMENTS LTD και 205.000 ευρώ A.MAMALIS LTD.

6.6.5 Λοιπές συναλλαγές και υπόλοιπα συνδεδεμένων μερών

Δεν υφίστανται άλλες συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη που να χρήζουν γνωστοποίησης στις παρούσες επεξηγηματικές σημειώσεις των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

6.7 Διαχείριση Κεφαλαίου

Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η διατήρηση ισχυρής κεφαλαιακής δομής, έτσι ώστε να διασφαλίζεται η απρόσκοπτη λειτουργία του στο μέλλον, να υποστηρίζεται η μελλοντική του ανάπτυξη και να υπάρχει εμπιστοσύνη εκ μέρους τόσο των επενδυτών όσο και των πιστωτών της.

Η εταιρεία παρακολουθεί τα κεφάλαιά της με βάση το συντελεστή μόχλευσης, ο οποίος υπολογίζεται διαιρώντας τον καθαρό δανεισμό με τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως ο συνολικός δανεισμός, μακροπρόθεσμος και βραχυπρόθεσμος, πλέον των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Τα συνολικά απασχολούμενα κεφάλαια υπολογίζονται ως τα συνολικά ίδια κεφάλαια, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, πλέον του καθαρού δανεισμού.

Οι συντελεστές μόχλευσης, κατά τις παρουσιαζόμενες χρήσεις, είχαν ως εξής:

Ποσά σε € '	31/12/2017	31/12/2016
Σύνολο Καθαρών υποχρεώσεων	1.780.015	2.156.815
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους	2.157.006	1.601.662
Σύνολο Καθαρών υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	0,83	1,35

Επιπλέον, από τις διατάξεις περί νομοθεσίας των Ανωνύμων Εταιρειών, Κ.Ν. 2190/1920, επιβάλλονται περιορισμοί σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια που έχουν ως εξής:

- Η απόκτηση ιδίων μετοχών, με εξαίρεση την περίπτωση της απόκτησης με σκοπό την διανομή τους στους εργαζομένους, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δεν μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την μείωση των ιδίων κεφαλαίων σε ποσό κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου προσαυξημένου με τα αποθεματικά για τα οποία η διανομή τους απαγορεύεται από τον Νόμο.
- Σε περίπτωση που το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, γίνει κατώτερο από το ½ του μετοχικού κεφαλαίου το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει την Γενική Συνέλευση, μέσα σε προθεσμία έξι μηνών από την λήξη της χρήσης, που θα αποφασίσει την λύση της Εταιρείας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου.
- Όταν το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, καταστεί κατώτερο του 1/10 του μετοχικού κεφαλαίου και η Γενική Συνέλευση δεν λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα, η εταιρεία μπορεί να λυθεί με δικαστική απόφαση μετά από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον.
- Ετησίως, αφαιρείται το 1/20 τουλάχιστον των καθαρών κερδών, προς σχηματισμό του Τακτικού αποθεματικού, το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά προς εξίσωση, προ πάσης διανομής μερίσματος, του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού Αποτελέσματα εις Νέον. Ο σχηματισμός του αποθεματικού αυτού καθίσταται προαιρετικός, όταν το ύψος του φθάσει το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου.
- Η καταβολή ετησίου μερίσματος στους μετόχους σε μετρητά, και σε ποσοστό 35% τουλάχιστον των καθαρών κερδών, μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού και του καθαρού αποτελέσματος από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία τους, είναι υποχρεωτική. Τούτο δεν έχει εφαρμογή, αν έτσι αποφασισθεί από την Γενική Συνέλευση των μετόχων με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Στην περίπτωση αυτή, το μη διανεμηθέν μερίσμα μέχρι τουλάχιστον ποσοστού 35% επί των κατά τα ανωτέρω

καθαρών κερδών, εμφανίζεται σε ειδικό λογαριασμό Αποθεματικού προς κεφαλαιοποίηση, εντός τετραετίας με την έκδοση νέων μετοχών που παραδίδονται δωρεάν στους δικαιούχους μετόχους. Τέλος, με πλειοψηφία τουλάχιστον 70% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η Γενική Συνέλευση των μετόχων, μπορεί να αποφασίζει την μη διανομή μερίσματος.

Η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με τις σχετικές διατάξεις που επιβάλλονται από την νομοθεσία σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια.

6.8 Μεταγενέστερα γεγονότα

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31ης Δεκεμβρίου 2017 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία και τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις ετήσιες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις.

Ασπρόπυργος, 31η Αυγούστου 2018

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

**Ο Αντιπρόεδρος και Διευθύνων
Σύμβουλος**

**Ο Υπεύθυνος οικονομικών
& Λογιστηρίου**

**Βασίλειος Καρακουλάκης
Α.Δ.Τ. ΑΚ 601669**

**Μάμαλης Αχιλλέας
Α.Δ.Τ. Χ 679674**

**Χρήστος Κυριαζής
Α.Δ.Τ. ΑΒ 318651
Αρ. Αδ. 0027779 Α΄ τάξης**