

ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Μάρτιος 2019

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	11
Κατάσταση Αποτελεσμάτων	12
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	15
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1. Γενικές Πληροφορίες	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	17
2.1. Βάση Παρουσίασης	17
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	17
2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα	23
2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα	23
2.5. Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία	24
2.6. Μισθώσεις	25
2.7. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	25
2.8. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	26
2.9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	26
2.10. Μετοχικό Κεφάλαιο	26
2.11. Διανομή Μερισμάτων	26
2.12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	26
2.13. Δανειακές Υποχρεώσεις	26
2.14. Δαπάνες Δανεισμού	26
2.15. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	27
2.16. Προβλέψεις	27
2.17. Αναγνώριση Εσόδων	27
2.18. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	27
2.19. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	28
2.20. Συμψηφισμός	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	28
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	28
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	29
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	30
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5. Επενδύσεις σε Ακίνητα	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6. Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9. Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11. Κύκλος Εργασιών	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13. Λοιπά Έξοδα	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	35
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16. Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	37
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	37

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.»**

επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 2017

(όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής «Διοικητικό Συμβούλιο» ή «Δ.Σ.» ή «ΔΣ») της εταιρείας ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. (εφεξής «Εταιρεία») για τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της δύο μισθωμένα ακίνητα συνολικής επιφάνειας περίπου 8 χιλ. τ.μ. τα οποία βρίσκονται στην Πάτρα. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2017, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή, ήταν €4.310.000 (31 Δεκεμβρίου 2016: €4.073.000).

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές, δεν είχε δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης και δεν έχει υποκαταστήματα.

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, ανήλθε σε €350.669 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 (έναντι Μηδέν της προηγούμενης χρήσης).

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους €237.000 (31 Δεκεμβρίου 2016: €357.000).

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε €487.327 (έναντι κερδών €311.492 της προηγούμενης χρήσης). Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2017: καθαρό κέρδος €237.000, 2016: καθαρό κέρδος €357.000), τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε ποσό €250.327 έναντι λειτουργικών ζημιών ποσού €45.508 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας, όπως αναφέρεται παραπάνω.

Φόροι: Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία από τη στιγμή της απόκτησής της από την Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ (ήτοι την 21 Δεκεμβρίου 2016) δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με πρόσφατη τροποποίηση που επέφερε το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 στο άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές.

Οι φόροι για την χρήση 2017 ανήλθαν σε €32.269 έναντι €866 για την περίοδο 21.12.2016 – 31.12.2016.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κέρδη περιόδου: Τη χρήση 2017 η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €454.801 έναντι κερδών περιόδου ύψους €310.356 της προηγούμενης χρήσης. Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2017: καθαρό κέρδος €237.000, 2016: καθαρό κέρδος €357.000), τα κέρδη περιόδου της Εταιρείας για τη χρήση 2017 ανήλθαν σε ποσό €217.801 έναντι ζημιών περιόδου ποσού €46.644 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών της Εταιρείας, όπως αναφέρεται παραπάνω.

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 28 Σεπτεμβρίου 2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Καρόλου Τουριστική Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €230.500 με έκδοση 23.050 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης και τιμή διάθεσης €20 ανά μετοχή. Η αύξηση πραγματοποιήθηκε με κεφαλαιοποίηση των έναντι αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου καταθέσεων μετρητών του μετόχου στο διάστημα από 12.07.2017 έως 24.09.2018. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πιστοποιήθηκε την ίδια ημέρα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κινδύνους τιμών καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα, όπως την αξία των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τον υφιστάμενο μισθωτή της Εταιρείας.

Για τη μείωση του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με διάρκεια 25 έτη. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον τα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν όρους μισθώματος βάσει ποσοστού επί του τζίρου. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2017 δεν έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς τα ακίνητα ιδιοκτησίας της εκμισθώνονται για χρονική διάρκεια 25 ετών κατά την οποία θα πραγματοποιείται ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων συνδεδεμένη με το Δ.Τ.Κ.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων καθώς δεν έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και παθητικό της.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 αντίστοιχα:

31 Δεκεμβρίου 2017	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19.270	3.290	399.270	-	-	-	421.830
Σύνολο	19.270	3.290	399.270	-	-	-	421.830
31 Δεκεμβρίου 2016	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	223.026	-	-	-	-	-	223.026
Σύνολο	223.026	-	-	-	-	-	223.026

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 15 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό επομένως δεν έχει τίποτα να αναφέρει σχετικά με κοινωνικά και εργασιακά θέματα. Επιπλέον, όντας θυγατρική του Ομίλου της Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ, εφαρμόζει τις πολιτικές του Ομίλου για θέματα αναφορικά με τη δωροδοκία και την καταπολέμηση της διαφθοράς.

Τέλος, αναφορικά με τα περιβαλλοντικά θέματα, η Εταιρεία έχει συμπεριλάβει στις συμβάσεις που έχει συνάψει με τρίτους, στους οποίους έχει ανατεθεί η κατασκευή και η διαμόρφωση των ακινήτων της, όρους περί τηρήσεως των εκάστοτε ισχυόντων περιβαλλοντικών όρων. Η συμμόρφωσή τους δε προς την υποχρέωση αυτή παρακολουθείται επισταμένως από τον ορισμένο από την εταιρεία υπεύθυνο του έργου.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Όπως προαναφέραμε, τα ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας είναι μισθωμένα προκειμένου να διαμορφωθούν και να λειτουργήσουν, από τον μισθωτή, ως ξενοδοχεία πόλης, το ένα εκ των οποίων θα απευθύνεται σε φοιτητές.

Μαρούσι, 18 Μαρτίου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

Έκθεση ελέγχου επί των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις τροποποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων, συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες τροποποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας 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 (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017, που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις τροποποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις τροποποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από τον Κωδ. Ν. 2190/1920.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 αντιστοιχούν στις τροποποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχο μας, για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Άλλα Θέματα

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις και οι τροποποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2016 είχαν ελεγχθεί από άλλον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, ο οποίος εξέφρασε, την 21η Ιουλίου 2017 και την 19η Δεκεμβρίου 2018 αντίστοιχα, γνώμη με επιφύλαξη επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσεως για την ενδεχόμενη υποχρέωση από πρόσθετους φόρους και προσυνδέσεις, που πιθανόν να καταλογιστούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο των ανέλεγκτων φορολογικών χρήσεων 2010 έως 2014, και τη μη δημιουργία σχετικής πρόβλεψης επ' αυτής.

Την 13 Σεπτεμβρίου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017, στις οποίες δεν είχε συμπεριληφθεί η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Την 18 Μαρτίου 2019, όπως αναφέρεται και στη σημείωση 1 επί των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο επανέλαβε την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων στις οποίες έχει συμπεριληφθεί η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τα μεταγενέστερα γεγονότα που έλαβαν χώρα στο διάστημα μεταξύ της 13 Σεπτεμβρίου 2018 και της 18 Μαρτίου 2019. Η παρούσα Έκθεση Ελέγχου εκδίδεται σε αντικατάσταση της από 13 Σεπτεμβρίου 2018 Έκθεσης Ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και συνεπώς η εκδοθείσα Έκθεση Ελέγχου με ημερομηνία 13 Σεπτεμβρίου 2018 παύει να ισχύει.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Κωδ. Ν. 2190/1920, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες 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 το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι τροποποιημένες χρηματοοικονομικές 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, που 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 τροποποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ που 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 τροποποιημένες χρηματοοικονομικές 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 πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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 τροποποιημένων χρηματοοικονομικών 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 τροποποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι τροποποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



Χαλάνδρι, 18 Μαρτίου 2019

ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
152 32 Χαλάνδρι
Αρ Μ ΣΟΕΛ 113

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
31 Δεκεμβρίου 2017

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	4.310.000	4.073.000
Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	6	-	-
		4.310.000	4.073.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	433.669	77.343
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	89.630	12.334
		523.299	89.677
Σύνολο ενεργητικού		4.833.299	4.162.677
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	1.620.000	1.620.000
Υπέρ το άρτιο	9	761.530	761.530
Αποθεματικά	6	1.522.059	1.522.059
Κέρδη εις νέον		485.601	30.800
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		4.389.190	3.934.389
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	427.680	227.422
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		16.429	866
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		444.109	228.288
Σύνολο παθητικού		444.109	228.288
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		4.833.299	4.162.677

Μαρούσι, 18 Μαρτίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Αποτελεσμάτων
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2017	31.12.2016
Κύκλος εργασιών	11	350.669	-
		350.669	-
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	237.000	357.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	12	(71.736)	(16.801)
Λοιπά έσοδα		-	2
Λοιπά έξοδα	13	(28.606)	(28.709)
Λειτουργικά κέρδη		487.327	311.492
Έσοδα από τόκους		9	7
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(266)	(277)
Κέρδη προ φόρων		487.070	311.222
Φόροι		(32.269)	(866)
Κέρδη περιόδου		454.801	310.356

Μαρούσι, 18 Μαρτίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2017	31.12.2016
Κέρδη περιόδου		454.801	310.356
Στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα δε μπορούν να μεταφερθούν στα αποτελέσματα:			
Αποθεματικό αναπροσαρμογής	6	-	1.522.059
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου		-	1.522.059
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		454.801	1.832.415

Μαρούσι, 18 Μαρτίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016		850.000	-	-	(279.556)	570.444
Κέρδη περιόδου		-	-	-	310.356	310.356
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	6	-	-	1.522.059	-	1.522.059
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	1.522.059	310.356	1.832.415
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	770.000	770.000	-	-	1.540.000
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	-	(8.470)	-	-	(8.470)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016		1.620.000	761.530	1.522.059	30.800	3.934.389
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017		1.620.000	761.530	1.522.059	30.800	3.934.389
Κέρδη περιόδου		-	-	-	454.801	454.801
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-	-	-	454.801	454.801
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017		1.620.000	761.530	1.522.059	485.601	4.389.190

Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Από 01.01. έως	
	Σημείωση	31.12.2017	31.12.2016
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		487.070	311.222
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Καθαρό (κέρδος) / ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(237.000)	(357.000)
- Έσοδα από τόκους		(9)	(7)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		266	277
<i>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</i>			
- (Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων		(356.326)	(73.497)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		200.258	227.422
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		94.259	108.417
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(266)	(277)
Καταβληθείς φόρος		(16.706)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		77.287	108.140
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων περιουσιακών στοιχείων		-	(1.654.259)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για ακίνητα		-	(17.174)
Τόκοι εισπραχθέντες		9	7
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		9	(1.671.426)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	-	1.540.000
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	-	(8.470)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-	1.531.530
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
		77.296	(31.756)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		12.334	44.090
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	8	89.630	12.334

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η εταιρεία «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (εφεξής η «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «ΚΑΡΟΛΟΥ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.» δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 21 Νοεμβρίου 2001 με σχετική απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών (Αρ. ΓΕΜΗ: 4523901000) και έχει διάρκεια 50 έτη.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Μαρούσι επί της οδού Νερατζιωτίσσης 115.

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ (εφεξής «Εθνική Πανγαία»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Πανγαίας Α.Ε.Ε.Α.Π. (με έδρα την Ελλάδα) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, η οποία ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει την 20^η Δεκεμβρίου 2019 και παρατείνεται μέχρι την πρώτη τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του, μη δυναμένη να υπερβεί την τετραετία. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 21 Δεκεμβρίου 2016 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει την εξής σύνθεση:

Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Εθνική Πανγαία	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών της εταιρείας Εθνική Πανγαία	Αντιπρόεδρος
Άννα Χαλκιαδάκη του Αντωνίου	Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας Εθνική Πανγαία	Μέλος

Την 13 Σεπτεμβρίου 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2017, στις οποίες δεν είχε συμπεριληφθεί η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Την 18 Μαρτίου 2019 το Διοικητικό Συμβούλιο επανέλαβε την έγκριση των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων στις οποίες έχει συμπεριληφθεί η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τα μεταγενέστερα γεγονότα που έλαβαν χώρα στο διάστημα μεταξύ της 13 Σεπτεμβρίου 2018 και της 18 Μαρτίου 2019. Οι παρούσες τροποποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, συμπεριλαμβανομένης της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.karolou.gr> και θα υποβληθούν προς επανέγκριση στην επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας εντός του έτους 2019.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1 Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Τα ποσά απεικονίζονται σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Όπου κρίθηκε απαραίτητο, τα συγκριτικά στοιχεία αναπροσαρμόστηκαν για να συμβαδίζουν με αλλαγές στην παρουσίαση κατά την τρέχουσα περίοδο. Οι πραγματοποιηθείσες αναταξινομήσεις κρίθηκε ότι δεν έχουν σημαντική επίδραση στην παρουσίαση των χρηματοοικονομικών στοιχείων.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα καθώς επίσης και ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

2.2 Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017:

- **Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου ενεργητικού στις μη πραγματοποιηθείσες ζημιές»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2017 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η τροποποίηση διευκρινίζει τα ακόλουθα: Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές από χρεωστικούς τίτλους αποτιμώμενους στην εύλογη αξία οι οποίοι αποτιμώνται στο κόστος για φορολογικούς σκοπούς δημιουργούν εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα εάν ο κάτοχος των τίτλων σκοπεύει να ανακτήσει τη λογιστική αξία των τίτλων αυτών μέσω πώλησης ή χρήσης. Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου δεν αποτελεί όριο για την εκτίμηση των μελλοντικών κερδών. Για την εκτίμηση των μελλοντικών κερδών εξαιρούνται οι εκπτώσεις φόρων που προέρχονται από αναστροφή εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών. Η επιχείρηση προσδιορίζει έναν αναβαλλόμενο φόρο ενεργητικού σε συνδυασμό με τους υπόλοιπους αναβαλλόμενους φόρους ενεργητικού. Όταν ο φορολογικός νόμος περιορίζει τη χρήση των φορολογικών ζημιών η επιχείρηση θα προσδιορίσει τον αναβαλλόμενο φόρο ενεργητικού σε συνδυασμό με άλλους φόρους του ίδιου τύπου. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 12 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **Δ.Λ.Π. 7 (Τροποποίηση) «Πρωτοβουλίες γνωστοποιήσεων»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2017 και μετά). Η τροποποίηση απαιτεί την γνωστοποίηση συγκεκριμένων πληροφοριών προκειμένου οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις από τις χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Δεν υπήρξε επίδραση από την τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 7 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014-2016.** Επιφέρουν τροποποιήσεις στο ακόλουθο πρότυπο:
 - **Δ.Π.Χ.Α. 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οντότητες».** Οι απαιτήσεις γνωστοποίησης του προτύπου, εκτός από εκείνες των παραγράφων Β10-Β16, ισχύουν για τις συμμετοχές που αναφέρονται στην παράγραφο 5 και έχουν ταξινομηθεί ως προοριζόμενα προς πώληση, ως προοριζόμενα για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5 μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2017 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων).

Δεν υπήρξε επίδραση από τις «Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014-2016» στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2017:

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 (νέο πρότυπο) «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων).
Το Δ.Π.Χ.Α. 9 που εκδόθηκε το Νοέμβριο του 2009 εισήγαγε νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 τροποποιήθηκε αρχικά τον Οκτώβριο του 2010 και συμπεριέλαβε απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς και την αποαγνώριση τους και μεταγενέστερα τον Νοέμβριο του 2013 όπου εισήγαγε το νέο γενικό πλαίσιο λογιστικής αντιστάθμισης. Τον Ιούλιο του 2014 εκδόθηκε αναθεωρημένη έκδοση, η οποία αντικαθιστά όλες τις προηγούμενες εκδόσεις, κυρίως για να περιλάβει (α) τις διατάξεις για την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (β) περιορισμένες τροποποιήσεις των σχετικών διατάξεων που αφορούν στην ταξινόμηση και στην επιμέτρηση εισάγοντας μία νέα κατηγορία επιμέτρησης για ορισμένες απλές κατηγορίες χρεωστικών τίτλων, την «εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων» (ΕΑΜΛΣΕ). Βασικές απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9:
 - Όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση», απαιτείται να επιμετρώνται μετά την αρχική αναγνώριση τους στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία. Συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τίτλοι που κατέχονται βάσει ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών (αντί στη πώληση του τίτλου πριν τη λήξη του για να αναγνωριστούν οι μεταβολές στην εύλογη αξία του), οι οποίες συνίστανται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του κεφαλαίου, επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους, γενικά, στο αποσβέσιμο κόστος. Χρεωστικοί τίτλοι των οποίων οι συμβατικοί όροι προβλέπουν πληρωμή αποκλειστικά κεφαλαίου και τόκων, σε συγκεκριμένες ημερομηνίες και κατέχονται μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί είτε στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών είτε στην πώληση των χρεωστικών τίτλων, επιμετρώνται στην ΕΑΜΛΣΕ, εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο έχει προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Όλοι οι υπόλοιποι χρεωστικοί και μετοχικοί τίτλοι επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους στην εύλογη αξία. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται η δυνατότητα αμετάκλητης επιλογής να παρουσιάζονται οι μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία ενός συμμετοχικού τίτλου (που δεν κατέχεται για εμπορικούς σκοπούς) στα λοιπά συνολικά έσοδα, και να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων μόνο τα έσοδα από μερίσματα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Αναφορικά με την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που έχουν προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί το ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που αποδίδεται στη μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου της υποχρέωσης, να αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός εάν αυτό θα δημιουργούσε ή θα μεγέθυνε μία λογιστική ασυμμετρία στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που προέρχονται από τον πιστωτικό κίνδυνο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39, το συνολικό ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
- Αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται βάσει ενός μοντέλου αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σε αντίθεση με το υφιστάμενο μοντέλο της πραγματοποιηθείσας πιστωτικής ζημίας που ορίζει το Δ.Λ.Π. 39. Το μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας απαιτεί τη λογιστική αναγνώριση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας και της μεταβολής αυτής σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει την μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με αυτόν της αρχικής αναγνώρισης. Με άλλα λόγια, δεν είναι πλέον αναγκαίο να έχει συμβεί ένα πιστωτικό γεγονός για να αναγνωριστεί η σχετική πιστωτική ζημία. Απαιτείται οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές να επιμετρηθούν μέσω πρόβλεψης σε ποσό ίσο με:
 - Τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές 12 μηνών (αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από πιστωτικά γεγονότα που είναι δυνατόν να συμβούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία του ισολογισμού) ή
 - Τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου (αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που προκύπτουν από όλα τα πιθανά πιστωτικά γεγονότα κατά τη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου).
- Απαιτείται διενέργεια πρόβλεψης για τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του εν λόγω χρηματοοικονομικού μέσου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική του αναγνώριση, καθώς και για τα περιουσιακά στοιχεία από συμβάσεις ή τις απαιτήσεις από εμπορικές δραστηριότητες που δεν αποτελούν χρηματοδοτική συναλλαγή σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15.
- Οι νέες διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων διατηρούν τους τρεις μηχανισμούς λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων που επί του παρόντος προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 39. Με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται μεγαλύτερη ευελιξία ως προς τους τύπους των συναλλαγών που μπορούν να επιλεγούν για λογιστική αντιστάθμισης κινδύνων, ειδικότερα διευρύνοντας τους τύπους των χρηματοοικονομικών προϊόντων τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνων και τα υποκείμενα σε αντιστάθμιση είδη κινδύνων που εμπεριέχονται σε μη χρηματοοικονομικά προϊόντα. Επιπλέον, οι έλεγχοι αποτελεσματικότητας έχουν αναθεωρηθεί και αντικατασταθεί από την αρχή της «οικονομικής συσχέτισης». Η απαίτηση για κατάδειξη της αναδρομικής αποτελεσματικότητας της αντισταθμιστικής σχέσης δεν υφίσταται πλέον. Ωστόσο, έχουν εισαχθεί αυξημένες απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Η Εταιρεία σκοπεύει να εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο κατά την 1 Ιανουαρίου 2108. Η επίδραση του αναμένεται να μην είναι σημαντική, καθώς η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της χρεωστικούς και συμμετοχικούς τίτλους ή λοιπά χρηματοοικονομικά μέσα των οποίων η ταξινόμηση ή επιμέτρηση επηρεάζεται σημαντικά από τις αρχές του νέου προτύπου. Αναφορικά με τις αλλαγές που το νέο πρότυπο επιφέρει στην απομείωση των χρηματοοικονομικών μέσων σημειώνεται ότι επίσης δεν αναμένεται σημαντική επίπτωση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων καθώς η Εταιρεία δεν έχει χρηματοοικονομικά μέσα τα οποία εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του εν λόγω προτύπου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, όταν τεθεί σε ισχύ, θα αντικαταστήσει το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα, το Δ.Λ.Π. 11 Συμβάσεις Κατασκευής και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίσει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο εισάγει μία προσέγγιση πέντε βημάτων για την αναγνώριση των εσόδων:

- Αναγνώριση των συμβάσεων με τους πελάτες
- Αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων
- Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής
- Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής ανάλογα με τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων
- Αναγνώριση του εσόδου όταν η επιχείρηση εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15, μία επιχείρηση αναγνωρίζει έσοδο όταν (ή καθόσον) εκπληρώνονται οι όροι εκτέλεσης των συμβάσεων, π.χ. όταν ο «έλεγχος» των υποκείμενων, στους όρους εκτέλεσης, αγαθών ή υπηρεσιών μεταβιβάζεται στον πελάτη. Στο Δ.Π.Χ.Α. 15 έχουν περιληφθεί πολύ πιο επεξηγηματικές οδηγίες οι οποίες πραγματεύονται τον χειρισμό ιδιαίτερων περιπτώσεων. Επιπλέον, το Δ.Π.Χ.Α. 15 απαιτεί εκτενείς γνωστοποιήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 15 επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.

- **Δ.Π.Χ.Α. 16 (νέο πρότυπο) «Μισθώσεις»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποιήσεις των μισθώσεων για να διασφαλιστεί ότι τόσο οι εκμισθωτές όσο και μισθωτές παρέχουν πληροφορίες οι οποίες πιστά αντιπροσωπεύουν τις εν λόγω συναλλαγές. Το πρότυπο ορίζει τη λογιστική μισθώσεων για τους μισθωτές, σύμφωνα με την οποία οι μισθωτές αναγνωρίζουν περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις μισθώσεις εκτός εάν η μίσθωση διαρκεί λιγότερο από 12 μήνες ή το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο είναι μικρής αξίας. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικών ή χρηματοδοτικών και η λογιστική των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη από το Δ.Λ.Π. 17.

Αναγνώριση μίσθωσης

Μια σύμβαση είναι ή περιέχει μίσθωση εφόσον με αυτήν παραχωρείται το δικαίωμα με το οποίο ελέγχεται η χρήση του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου έναντι τιμήματος.

Λογιστική μισθώσεων για τους μισθωτές

Με την έναρξη της μίσθωσης, ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης ως περιουσιακό στοιχείο («δικαίωμα χρήσης») και μισθωτική υποχρέωση. Το δικαίωμα χρήσης αρχικά επιμετράται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων του μισθωτή. Μεταγενέστερα, ο μισθωτής επιμετρά το δικαίωμα χρήσης στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τις συσσωρευμένες απομειώσεις, εκτός των περιπτώσεων που εφαρμόζεται η λογιστική των εύλογων αξιών ή των αναπροσαρμογών. Η μισθωτική υποχρέωση αρχικά επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο της σύμβασης εφόσον μπορεί εύκολα να προσδιοριστεί. Σε αντίθετη περίπτωση χρησιμοποιείται το διαφορικό επιτόκιο χρηματοδότησης.

Λογιστική μισθώσεων για τους εκμισθωτές

Οι εκμισθωτές θα ταξινομήσουν μια μίσθωση είτε ως λειτουργική ή ως χρηματοδοτική. Η μίσθωση ταξινομείται ως χρηματοδοτική εφόσον με αυτήν μεταβιβάζονται ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και οι ωφέλειες σχετιζόμενες με την ιδιοκτησία του εκμισθωμένου στοιχείου. Διαφορετικά ταξινομείται ως λειτουργική μίσθωση.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Με την έναρξη της μίσθωσης, ο εκμισθωτής αναγνωρίζει απαίτηση από περιουσιακό στοιχείο λόγω χρηματοδότησης ίση με την καθαρή επένδυση λόγω σύμβασης. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει έσοδο από χρηματοδότηση καθ' όλη τη διάρκεια της σύμβασης το οποίο απεικονίζει την σταθερή απόδοση της καθαρής επένδυσης. Ο εκμισθωτής αναγνωρίζει έσοδο από λειτουργική μίσθωση με τη σταθερή μέθοδο ή με άλλη μέθοδο εφόσον είναι αντιπροσωπευτικότερη της μείωσης του περιουσιακού στοιχείου λόγω χρήσης.

Συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης

Προκειμένου μία εταιρεία να αποφασίσει εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου αντιμετωπίζεται λογιστικά ως πώληση, εφαρμόζει τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 15 για να προσδιορίσει εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις εκπλήρωσης συμβατικής υποχρέωσης. Εάν η μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου ικανοποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 15 ώστε να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως πώληση, ο πωλητής επιμετρά το δικαίωμα χρήσης επί του περιουσιακού στοιχείου ως την αναλογία του δικαιώματος χρήσης που διατηρήθηκε επί της προηγούμενης λογιστικής του αξίας. Αντίστοιχα, ο πωλητής αναγνωρίζει ως κέρδος ή ζημία το ποσό που αφορά τα δικαιώματα χρήσης επί του παγίου που μεταβιβάστηκαν στον αγοραστή. Εάν η εύλογη αξία του τιμήματος πώλησης δεν είναι ίση με την εύλογη αξία του περιουσιακού στοιχείου ή εάν τα μισθώματα δε συνάδουν με αυτά της αγοράς, το τίμημα της πώλησης προσαρμόζεται στην εύλογη αξία, με τη διαφορά να αναγνωρίζεται λογιστικά είτε ως προκαταβολή είτε ως πρόσθετη χρηματοδότηση.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 16 επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεδομένου ότι η Εταιρεία λειτουργεί επί το πλείστον ως εκμισθωτής, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναγνώριση αναβαλλόμενου φόρου ενεργητικού στις μη πραγματοποιηθείσες ζημιές»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2017 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η τροποποίηση διευκρινίζει τα ακόλουθα: Μη πραγματοποιηθείσες ζημιές από χρεωστικούς τίτλους αποτιμώμενους στην εύλογη αξία οι οποίοι αποτιμώνται στο κόστος για φορολογικούς σκοπούς δημιουργούν εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές ανεξάρτητα εάν ο κάτοχος των τίτλων σκοπεύει να ανακτήσει τη λογιστική αξία των τίτλων αυτών μέσω πώλησης ή χρήσης. Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου δεν αποτελεί όριο για την εκτίμηση των μελλοντικών κερδών. Για την εκτίμηση των μελλοντικών κερδών εξαιρούνται οι εκπτώσεις φόρων που προέρχονται από αναστροφή εκπιπτόμενων προσωρινών διαφορών. Η επιχείρηση προσδιορίζει έναν αναβαλλόμενο φόρο ενεργητικού σε συνδυασμό με τους υπόλοιπους αναβαλλόμενους φόρους ενεργητικού. Όταν ο φορολογικός νόμος περιορίζει τη χρήση των φορολογικών ζημιών η επιχείρηση θα προσδιορίσει τον αναβαλλόμενο φόρο ενεργητικού σε συνδυασμό με άλλους φόρους του ίδιου τύπου. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση αλλά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών της Καταστάσεων.
- **Διερμηνεία 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»** (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η διερμηνεία καλύπτει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα στις περιπτώσεις αναγνώρισης μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής πριν την αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Δεν ισχύει στις περιπτώσεις επιμέτρησης του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία ή κατά την αρχική αναγνώριση στην εύλογη αξία της προκαταβολής όταν λαμβάνει χώρα σε διαφορετική ημερομηνία από αυτή της αρχικής αναγνώρισης του μη νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης. Δεν απαιτείται η εφαρμογή της διερμηνείας σε φόρους εισοδήματος, σε ασφαλιστήρια και αντασφαλιστήρια συμβόλαια.
Συμπέρασμα: Η συναλλαγματική ισοτιμία που θα χρησιμοποιηθεί στις περιπτώσεις συναλλαγών σε ξένο νόμισμα, είναι της ημέρας αρχικής αναγνώρισης του νομισματικού περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης λόγω πληρωμής ή είσπραξης προκαταβολής. Στις περιπτώσεις πολλαπλών προκαταβολών, θα χρησιμοποιηθεί η ισοτιμία της κάθε ημέρας που έλαβε χώρα προκαταβολή.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Διευκρινίσεις επί του Δ.Π.Χ.Α. 15 Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η τροποποίηση διευκρινίζει τρεις περιοχές του προτύπου (αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων, θέματα διάκρισης μεταξύ εντολέα και εντολοδόχου και παραχώρησης άδειας χρήσης) και παρέχει απαλλαγές κατά την μετάβαση για τα συμβόλαια που μπορούν να τροποποιηθούν καθώς και στα ολοκληρωμένα συμβόλαια.
- **Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποίηση) «Αναταξινομήσεις σε Επενδύσεις σε ακίνητα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 40 *Επενδύσεις σε Ακίνητα*:

- τροποποιεί την παράγραφο 57 και ορίζει ότι μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να αναταξινομήσει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν, και μόνο όταν, υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής της χρήσης. Μια αλλαγή της χρήσης προκύπτει, εάν το ακίνητο πληρεί ή παύει να πληρεί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη μιας αλλαγής στη χρήση.
- Ο κατάλογος των παραδειγμάτων της παραγράφου 57 (α) - (δ) παρουσιάζεται τώρα ως μη εξαντλητικός των παραδειγμάτων, σε αντίθεση με τον προηγούμενο εξαντλητικό κατάλογο.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση αλλά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014-2016»**. Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:
 - **Δ.Π.Χ.Α. 1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς»**. Διαγράφει τις βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις των παραγράφων Ε3-Ε7 του Δ.Π.Χ.Α. 1, επειδή έχουν καλύψει τον σκοπό τους (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων).
 - **Δ.Λ.Π. 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες»**. Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων μιας επένδυσης σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία από οργανισμό διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή άλλων υπαγομένων οντοτήτων, είναι διαθέσιμη για κάθε επένδυση σε ένα συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία μία προς μία, κατά την αρχική αναγνώριση (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2018 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων).

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

- **Διερμηνεία 23 «Αβεβαιότητα χειρισμών φόρου εισοδήματος»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και μετά, σύμφωνα με το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων). Η διερμηνεία καλύπτει τους ορισμούς του φορολογητέου εισοδήματος (φορολογικής ζημιάς), της φορολογικής βάσης, των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών εκπτώσεων και των φορολογικών συντελεστών, όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τον χειρισμό του φόρου εισοδήματος σύμφωνα με το ΔΛΠ 12. Ειδικότερα εξετάζει:
 - Κατά πόσο οι φορολογικοί χειρισμοί πρέπει να εξετάζονται συνολικά
 - Τον προσδιορισμό του φορολογητέου εισοδήματος (φορολογικής ζημιάς), της φορολογικής βάσης, των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών ζημιών, των μη χρησιμοποιημένων φορολογικών εκπτώσεων και των φορολογικών συντελεστών
 - Την επίδραση των αλλαγών σε δεδομένα.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

Τα στοιχεία που περιέχουν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας καταχωρούνται στο νόμισμα εκείνο που αποδίδει καλύτερα την οικονομική πραγματικότητα των υποκείμενων γεγονότων και συνθηκών που αφορούν την Εταιρεία («λειτουργικό νόμισμα»). Οι εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Μη νομισματικά στοιχεία που καταχωρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται χρησιμοποιώντας την συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία της συναλλαγής.

Κατά την σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις των οικονομικών μονάδων της αλλοδαπής μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση τις μέσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της περιόδου. Οι προκύπτουσες διαφορές από τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των μέσων ισοτιμιών της περιόδου καθώς και από την επανεκτίμηση των εκ μεταφοράς ιδίων κεφαλαίων της οικονομικής οντότητας με την ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στα Λοιπά συνολικά έσοδα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».

2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή / και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα (ή έχουν περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο πλαίσιο μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης) καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

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

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

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

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.5. Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν γήπεδα, ακίνητα και εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους, αλλά και για διοικητικούς σκοπούς. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσης τους μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις όποιες σωρευμένες προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται μεταγενέστερα της απόκτησης ενός παγίου που περιλαμβάνεται στο λογαριασμό «ενσώματα περιουσιακά στοιχεία», κεφαλαιοποιούνται μόνο στην περίπτωση όπου θεωρείται πιθανό ότι οι συγκεκριμένες δαπάνες θα αποφέρουν στο μέλλον πρόσθετα οικονομικά οφέλη για τον Όμιλο, πέρα από εκείνα τα οποία αναμένονταν αρχικά κατά την απόκτηση του παγίου. Σε διαφορετική περίπτωση, οι συγκεκριμένες δαπάνες μεταφέρονται απευθείας στα αποτελέσματα κατά το χρόνο πραγματοποίησής τους.

Η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου περιουσιακού στοιχείου αρχίζει με την έναρξη χρησιμοποίησής του και διακόπτεται μόνο με την πώληση ή μεταβίβαση του στοιχείου αυτού. Κατά συνέπεια, η διενέργεια αποσβέσεων επί ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου το οποίο παύει να χρησιμοποιείται, δε διακόπτεται εκτός εάν έχει πλήρως αποσβεσθεί. Τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία αποσβένονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους, η οποία προσδιορίζεται από τη Διοίκηση, με επανεκτίμηση της ωφέλιμης ζωής τους. Τα γήπεδα και οικόπεδα καθώς και τα πάγια που βρίσκονται σε στάδιο κατασκευής δεν αποσβένονται.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η Εταιρεία εξετάζει σε κάθε ημερομηνία αναφοράς εάν υπάρχει ένδειξη ότι κάποιο ενσώματο περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί απομείωση της αξίας του. Αν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Εταιρεία υπολογίζει το ανακτήσιμο ποσό του ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου. Όταν η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, η Εταιρεία σχηματίζει ανάλογη πρόβλεψη απομείωσης προκειμένου η λογιστική αξία του παγίου να απεικονίζει την ανακτήσιμη αξία του. Τα κέρδη και ζημιές από πώληση ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται βάσει της λογιστικής αξίας τους και το ποσό του κέρδους ή της ζημιάς καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6. Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

(α) Η Εταιρεία είναι μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση που αφορά στην εκμίσθωση χώρου γραφείου η οποία λήγει στις 24 Νοεμβρίου 2023. Το ελάχιστο ετήσιο μίσθωμα ανέρχεται σε €3.120.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(β) Η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.7. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.8. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

2.9. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

2.10. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.11. Διανομή Μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

2.12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.13. Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού καταχωρούνται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά την χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.

2.14. Δαπάνες Δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσauξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.15. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία από την ημερομηνία που την απέκτησε η Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ (ήτοι την 21 Δεκεμβρίου 2016) δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σημειώνεται ότι με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

2.16. Προβλέψεις

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

2.17. Αναγνώριση Εσόδων

Το έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

2.18. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, ο Όμιλος υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψη μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.19. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, Εθνική Πανγαία καθώς και ο απώτερος ελέγχων μέτοχος, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ» ή «Τράπεζα») καθώς και επιχειρήσεις, στις οποίες η Τράπεζα και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.20. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία στο τέλος της χρήσης δεν είναι εκτεθειμένη σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους εξαιτίας των παρακάτω δεδομένων:

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει διεθνή δραστηριότητα και οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ) και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σημαντικά σε κινδύνους τιμών καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή τιμών σε μη χρηματοοικονομικά μέσα, όπως την αξία των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τον υφιστάμενο μισθωτή της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Για τη μείωση του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με διάρκεια 25 έτη. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον τα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν όρους μισθώματος βάσει ποσοστού επί του τζίρου. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και το παθητικό της. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2017 δεν έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 αντίστοιχα:

31 Δεκεμβρίου 2017	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19.270	3.290	399.270	-	-	-	421.830
Σύνολο	19.270	3.290	399.270	-	-	-	421.830
31 Δεκεμβρίου 2016	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	223.026	-	-	-	-	-	223.026
Σύνολο	223.026	-	-	-	-	-	223.026

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

3.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Επίπεδο 1: Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και ήταν παρόμοιες με αυτές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016.

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας.

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- (ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- (iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου στον οποίο ανήκει και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των εν ισχύ μισθωμάτων και των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της μισθωμένα κτήρια συνολικής επιφανείας 7.619,45 τ.μ. στην Πάτρα (Σημείωση 6).

	2017	2016
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	4.073.000	-
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	3.716.000
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	237.000	357.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	4.310.000	4.073.000

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2017 και το 2016:

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Χώρα	Ελλάδα	31.12.2017	31.12.2016
Τομέας	Ξενοδοχεία πόλης	Σύνολο	Σύνολο
Επίπεδο	3		
Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου	4.073.000	4.073.000	-
Μεταφορά από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	-	-	3.716.000
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	237.000	237.000	357.000
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	4.310.000	4.310.000	4.073.000

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2017:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Ξενοδοχεία πόλης	4.310.000	80% μέθοδος DCF και 20% υπολειμματική μέθοδος	10,30%	8,50%

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Επίσης, στην μέθοδο DCF έχει ληφθεί υπ' όψιν και η πιθανή μελλοντική εκροή για την αγορά των μετοχών της μισθώτριας εταιρείας.

Η τελευταία εκτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας έγινε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ήτοι από κοινού τις εταιρείες «Π. Δανός & Συνεργάτες Α.Ε. Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» (εκπρόσωπο της BNP Paribas) και «Αθηναϊκή Οικονομική Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Jones Lang LaSalle), στις 31 Δεκεμβρίου 2017, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €237.000.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2016:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Ξενοδοχεία πόλης	4.073.000	90% μέθοδος DCF και 10% συγκριτική μέθοδος	9,82% - 11,37%	8,15% - 9,40%

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €116.000 χαμηλότερη ή €120.000 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2016: €423.000 χαμηλότερη ή €109.000 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €644.000 χαμηλότερη ή €812.000 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2016: €378.000 χαμηλότερη ή €465.000 υψηλότερη, αντίστοιχα).

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Ενσώματα Περιουσιακά Στοιχεία

Αξία κτήσης	Οικόπεδα	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	257.630	264.878	522.508
Προσθήκες	-	1.671.433	1.671.433
Μεταφορά σε ακίνητα επένδυσης	(257.630)	(1.936.311)	(2.193.941)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016 και 31 Δεκεμβρίου 2017	-	-	-

Η Εταιρεία είχε στην ιδιοκτησία της ένα κτιριακό συγκρότημα υπό κατασκευή, συνολικής επιφάνειας 2.470,90 τ.μ., που βρίσκεται επί της οδού 28ης Οκτωβρίου αρ. 4 στην Πάτρα.

Επίσης, την 4 Μαρτίου 2016 η Εταιρεία απέκτησε ένα ακίνητο υπό κατασκευή (ξενοδοχειακό συγκρότημα με την επωνυμία «Moreas Beach Hotel»), συνολικής επιφάνειας 5.148,55 χιλ. τ.μ., που βρίσκεται επί των οδών Ηρώων Πολυτεχνείου (πρώην 21^{ης} Απριλίου 1967) αρ. 58, Κύπρου και Αμμοχώστου στην Πάτρα έναντι τιμήματος €1.000.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσεως ύψους €654.259).

Επιπλέον, στις προσθήκες των ακινητοποιήσεων υπό εκτέλεση για τη χρήση 2016, περιλαμβάνεται αποζημίωση ύψους €214.600 προς την ΕΤΕ (Σημείωση 10 και 15) για ρυμοτομούμενα τμήματα επί του προαναφερθέντος ακινήτου βάσει της υπ' αριθ. 292/2015 απόφασης του τριμελούς Εφετείου Πατρών.

Τα δύο ακίνητα ιδιοκτησίας της Εταιρείας εκμισθώθηκαν την 21 Δεκεμβρίου 2016 προκειμένου να διαμορφωθούν και να λειτουργήσουν, από τον μισθωτή, ως ξενοδοχεία πόλης. Ως αποτέλεσμα, τα ακίνητα μεταφέρθηκαν στα ακίνητα επένδυσης. Η εύλογη αξία των ακινήτων, όπως προσδιορίστηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές, ανερχόταν κατά την 21 Δεκεμβρίου 2016 σε €3.716.000. Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας και της αναπόσβεστης αξίας την 21 Δεκεμβρίου 2016, ημερομηνία μεταφοράς στα ακίνητα επένδυσης, ύψους €1.522.059 πιστώθηκε κατευθείαν στην καθαρή θέση (σε αποθεματικό αναπροσαρμογής). Η έναρξη λειτουργίας τους αναμένεται να λάβει χώρα εντός του 2018.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Εμπορικές Απαιτήσεις	350.669	-
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	81.982	77.343
Προπληρωθέντα έξοδα	1.018	-
Σύνολο	433.669	77.343

Οι εμπορικές απαιτήσεις της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2017 αφορούν σε κίνητρα μίσθωσης βάσει των μισθωτικών συμβάσεων. Η λογιστική αντιμετώπιση των εν λόγω κινήτρων, σύμφωνα με τα σχετικά λογιστικά πρότυπα, προβλέπει την τμηματική απόσβεσή τους κατά τη διάρκεια της κάθε μίσθωσης.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	104	9
Καταθέσεις όψεως	89.526	12.325
Σύνολο	89.630	12.334

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Μετοχικό Κεφάλαιο και Διαφορά από Έκδοση Μετοχών Υπέρ το Άρτιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2016	85.000	850.000	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	77.000	770.000	770.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(8.470)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2016 και 2017	162.000	1.620.000	761.530

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016, ανερχόταν στο ποσό των €1.620.000, διαιρούμενο συνολικά σε 162.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστη.

Με την από 12 Δεκεμβρίου 2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας, το μετοχικό της κεφάλαιο αυξήθηκε κατά το ποσό των €770.000 με καταβολή μετρητών και την έκδοση 77.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€ 10) εκάστης και σε τιμή διάθεσης υπέρ το άρτιο είκοσι Ευρώ (€20) εκάστης.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	48.650	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 15)	361.000	214.600
Φόροι – Τέλη	5.850	4.396
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	12.000	8.236
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 15)	180	190
Σύνολο	427.680	227.422

Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Κύκλος Εργασιών

	Από 01.01. έως 31.12.2017	31.12.2016
Έσοδα από μισθώματα	350.669	-
Σύνολο	350.669	-

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

	31.12.2017	31.12.2016
Έως 1 έτος	340.597	-
Από 1 έως 5 έτη	1.362.390	906.200
Πάνω από 5 έτη	6.461.278	7.608.734
Σύνολο	8.164.265	8.514.934

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	31.843	5.281
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	-	10.000
Έξοδα ασφάλισης	6.332	190
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	33.561	-
Λοιπά έξοδα	-	1.330
Σύνολο	71.736	16.801

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 και 2016 αφορούν στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν αφορούν στα μισθωμένα ακίνητα της Εταιρείας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Λοιπά Έξοδα

	Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016
Αμοιβές τρίτων	24.342	23.256
Φόροι - τέλη	1.116	1.515
Λοιπά	3.149	3.938
Σύνολο	28.607	28.709

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Οι χρήσεις 2012 – 2014 παραμένουν «ανοιχτές» για φορολογικό έλεγχο από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για τις χρήσεις αυτές δεν έχουν καταστεί οριστικές. Οι χρήσεις 2015, 2016 και 2017 έχουν ελεγχθεί από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και τα σχετικά πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχαν επιφυλάξεις. Σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016 δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2017 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Πανγαία (Μητρική Εταιρεία) κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Εθνική Πανγαία, βάσει συμφωνίας μεταξύ των μετόχων της, ελέγχεται από την ΕΤΕ η οποία κατέχει το 32,66% του μετοχικού της κεφαλαίου. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31.12.2017	31.12.2016
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	88.979	11.695
	88.979	11.695
Προπληρωθέντα έξοδα		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	1.018	-
	1.018	-
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική Εταιρεία	361.000	-
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	-	214.600
	361.000	214.600
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	180	190
	180	190

ii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Από 01.01. έως 31.12.2017	31.12.2016
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	6.332	190
Σύνολο	6.332	190

iii. Λοιπά έξοδα

	Από 01.01. έως 31.12.2017	31.12.2016
Dimand Α.Ε.	-	14.678
Σύνολο	-	14.678

Οι συναλλαγές με την DIMAND Α.Ε. («Dimand») είναι αυτές που έχει πραγματοποιήσει η Εταιρεία μέχρι την 21.12.2016, ημερομηνία κατά την οποία ο όμιλος της Dimand μεταβίβασε το σύνολο της συμμετοχής της στην Εταιρεία προς την Εθνική Πανγαία.

iv. Έσοδα από τόκους

	Από 01.01. έως 31.12.2017	31.12.2016
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	9	-
Σύνολο	9	-

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

v. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.	184	-
Σύνολο	184	-

vi. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο Πράιςγουωτερχαους Κούπερς ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2017 ενώ για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016 ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής ήταν το ελεγκτικό γραφείο ΣΟΛ Α.Ε..

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία από το δίκτυο της ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς και τη νόμιμη ελεγκτική εταιρεία ΣΟΛ Α.Ε. για τις χρήσεις 2017 και 2016 αντίστοιχα.

	Από 01.01. έως	
	31.12.2017	31.12.2016
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	6.000	3.500
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	4.000	2.500
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	2.000	1.300
Σύνολο	12.000	7.300

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Την 28 Σεπτεμβρίου 2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Καρόλου Τουριστική Α.Ε. αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €230.500 με έκδοση 23.050 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης και τιμή διάθεσης €20 ανά μετοχή. Η αύξηση πραγματοποιήθηκε με κεφαλαιοποίηση των έναντι αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου καταθέσεων μετρητών του μετόχου στο διάστημα από 12.07.2017 έως 24.09.2018. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πιστοποιήθηκε την ίδια ημέρα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.