

**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ
ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

Γ.Ε.ΜΗ 129599201000

**Λεωφόρος Κηφισίας 37Α Τ.Κ 15123, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000
<http://value-sa.gr>**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)**

Πίνακας περιεχομένων

1. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
1. Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου	6
2. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	7
Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	7
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	8
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	9
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	10
3. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2018	11
3.1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία.....	11
3.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	11
3.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες.....	12
3.4 Λογιστικές πολιτικές.....	14
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	18
6.Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	19
6. Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών	20
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	20
6.2 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.....	21
6.3 Λοιπές απαιτήσεις	21
6.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα.....	22
6.5 Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο.....	22
6.6 Αποτελέσματα εις νέον.....	22
6.7 Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	22
6.8 Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις.....	23
6.9 Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	23
6.10 Λοιπά έξοδα	23
6.11 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	23
6.12 Φόροι	23
6.13 Αποτελέσματα ανά μετοχή	23
6.14 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	24
6.15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	24
6.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.....	24
7. Διαιτητικές Συναλλαγές με Συνδεδεμένες Εταιρίες.....	25
8. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.....	26
2. Οικονομική Θέση της Εταιρείας	26

1. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας "**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**"

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας "**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**" (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018, την κατάσταση συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιλήψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας "**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**" κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον

έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι 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, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις 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 αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2018.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία "**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**" και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 26 Αυγούστου 2019

Σωτήριος Γερ. Βαρδαράματος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 12851

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125



Ο Ρ Κ Ω Τ Ο Ι Λ Ο Γ Ι Σ Τ Ε Σ

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11 257 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

1. Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της "**VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**":

Παναγιωτίδης Παναγιώτης, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος.

Αντώνιος Χατζηκώστας, Αντιπρόεδρος και

Δημήτριος Ανδριόπουλος, Μέλος

υπό την ανωτέρω ιδιότητά μας, δηλώνουμε με την παρούσα, ότι εξ όσων γνωρίζουμε:

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ για τη χρήση 01/01/2018 – 31/12/2018, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας, και

η συνημμένη Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της Εταιρείας συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μαρούσι, 20 Αυγούστου 2019

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ

ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΧΑΖΤΗΚΩΣΤΑΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

2. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.			
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις			
για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018			
(Ποσά σε Ευρώ)			
		31.12.2018	31.12.2017
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημείωση		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	3.628.623,68	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.2	1.937,52	4.391,76
		3.630.561,20	4.391,76
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπές απαιτήσεις	6.3	1.985,09	13.311,99
Ταμιακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.4	52.477,72	650,49
		54.462,81	13.962,48
Σύνολο Ενεργητικού		3.685.024,01	18.354,24
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ιδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	6.5	1.210.000,00	144.000,00
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	6.6	2.656.260,61	0,00
Αποτελέσματα εις νέον	6.7	-187.991,51	-168.564,04
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		3.678.269,10	-24.564,04
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	6.8	6.754,91	42.335,28
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις		0,00	583,00
Δανεισμός		0,00	0,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		6.754,91	42.918,28
Σύνολο Υποχρεώσεων		6.754,91	42.918,28
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		3.685.024,01	18.354,24

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.			
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις			
για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018			
(Ποσά σε Ευρώ)			
	Σημείωση	<u>1.1 - 31.12.2018</u>	<u>1.1 - 31.12.2017</u>
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	6.9	-13.682,17	-87.486,01
Λοιπά έξοδα	6.10	-208,45	-258,19
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων , χρημ/κων και επενδυτικών αποτελεσμάτων		-13.890,62	-87.744,20
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	6.11	-96,00	-202,08
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		-13.986,62	-87.946,28
Μείον: φόροι	6.12	5.440,85	-60,61
Κέρδη/(ζημίες) μετά φόρων		-19.427,47	-87.885,67
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων		0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-19.427,47	-87.885,67
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή-σε ευρώ	6.13	<u>-1,35</u>	<u>-6,10</u>
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)		<u>-13.890,62</u>	<u>-87.744,20</u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε.				
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις				
για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018				
(Ποσά σε Ευρώ)				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό Υπερ το άρτιον	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01.01.2017	91.000,00	0,00	-79.769,44	11.230,56
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2017				
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	53.000,00	0,00	-908,93	52.091,07
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0,00	0,00	-87.885,67	-87.885,67
Υπόλοιπα 31.12.2017	144.000,00	0,00	-168.564,04	-24.564,04
Υπόλοιπα 01.01.2018	144.000,00	0,00	-168.564,04	-24.564,04
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2018				
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	1.066.000,00	2.656.260,61	0,00	3.722.260,61
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0,00	0,00	-19.427,47	-19.427,47
Υπόλοιπα 31.12.2018	1.210.000,00	2.656.260,61	-187.991,51	3.678.269,10

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018		
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ (Ποσά σε ευρώ)		
	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Αποτελέσματα προ φόρων	-13.986,62	-87.946,28
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	96,00	202,08
Άλλα μη ταμειακά έσοδα/έξοδα		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		
Πλέον/μείον προσαρμ. για μεταβ. λ/σμών κεφ. κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργ. δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	11.326,90	-671,92
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-39.150,58	30.323,84
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		
Μείον:	0,00	
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-96,00	-202,08
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	-41.810,30	-58.294,36
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Πληρωμές για αγορές επενδυτικών ακινήτων	-3.628.623,08	0,00
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-3.628.623,08	0,00
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.722.260,61	53.000,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	3.722.260,61	53.000,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	51.827,23	-5.294,36
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	650,49	5.944,85
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	52.477,72	650,49

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 7-29 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2018**3.1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία**

Η εταιρεία VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (στο εξής αναφερόμενη ως «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο VALUE ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ Α.Ε. που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά οικοπεδικών εκτάσεων σε όλες τις περιοχές της χώρας και η επ' αυτών ανέγερση, λειτουργία και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων, όπως και την αγορά ή/και εκμετάλλευση ξενοδοχειακών μονάδων, καταλυμάτων και εν γένει τουριστικών εγκαταστάσεων κυριότητας τρίτων. Η Εταιρεία ιδρύθηκε με τη νομική μορφή της ανώνυμης εταιρείας το 2014 και είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αριθμό ΓΕΜΗ 129599201000. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Νερατζιωτίσσης 115, Τ.Κ 15124, Μαρούσι.

Η εταιρεία SENSECO TRADING LTD η οποία έχει έδρα στην Κύπρο κατέχει άμεσα κατά την 31/12/2018 το 51% των μετοχών της εταιρείας και η εταιρεία GRIVALIA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία κατέχει άμεσα κατά την 31/12/2018 το 49% των μετοχών της εταιρείας.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018, έχουν εγκριθεί προς δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 20/08/2019 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

3.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «ΔΠΧΑ») και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των ΔΠΧΑ, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η περίοδος εφαρμογής κάθε ΔΛΠ/ΔΠΧΑ ορίζεται από τους σχετικούς κανονισμούς που εκδίδει η αρμόδια επιτροπή της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις:

α) έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους καθώς επίσης και με βάση την παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Τα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απεικονίζονται σε ευρώ, εκτός αν ρητά αναφέρεται διαφορετικά.

β) Το σύνολο του ενεργητικού και των υποχρεώσεων έχουν παρουσιαστεί κατάλληλα σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας.

3.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά την διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Κανένα από αυτά τα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες δεν είχε ή δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, εκτός από αυτά που παρατίθενται παρακάτω.

Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2018

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»**

Το ΔΠΧΑ 9 έχει εφαρμογή σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 και αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 σχετικά με την αναγνώριση, ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων, την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και την λογιστική αντιστάθμιση. Η Εταιρεία εφάρμοσε για πρώτη φορά στην τρέχουσα χρήση το ΔΠΧΑ 9, χωρίς να αναπροσαρμόσει την συγκριτική περίοδο, όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9. Η εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 επέφερε αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας, ενώ δεν προέκυψε προσαρμογή στην καθαρή θέση της Εταιρείας από την εφαρμογή του νέου προτύπου την 1 Ιανουαρίου 2018.

- **ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές Επενδύσεων σε ακίνητα»**

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 διευκρινίζει ότι προκειμένου μια οικονομική οντότητα να μεταφέρει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στην χρήση του ακινήτου. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Μια αλλαγή στις προθέσεις της Διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν επαρκεί για την μεταφορά. Η Εταιρεία εφάρμοσε για πρώτη φορά στην τρέχουσα χρήση την τροποποίηση στο ΔΛΠ 40. Η Εταιρεία αξιολόγησε την επίδραση της τροποποίησης στην ταξινόμηση των υπάρχοντων ακινήτων την 1 Ιανουαρίου 2018 και κατέληξε πως δεν απαιτούνται επαναταξινομήσεις με την εφαρμογή της τροποποίησης.

Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες υποχρεωτικά για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Το ΔΠΧΑ 16 εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και αντικαθιστά την υπάρχουσα λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων βάσει του ΔΛΠ 17 και των σχετικών Διερμηνειών. Το ΔΠΧΑ 16 παρέχει ένα ενιαίο μοντέλο για τον προσδιορισμό των μισθώσεων και τον λογιστικό χειρισμό τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις τόσο των εκμισθωτών όσο και των μισθωτών. Το ΔΠΧΑ 16 θα έχει σημαντική επίδραση στους μισθωτές, καθώς καταργείται η διάκριση μεταξύ λειτουργικών και χρηματοδοτικών μισθώσεων για τους μισθωτές και σχεδόν όλες οι μισθώσεις θα αναγνωρίζονται στον Ισολογισμό των μισθωτών. Με βάση το νέο πρότυπο, για κάθε μίσθωση θα αναγνωρίζεται ένα περιουσιακό στοιχείο («περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης») και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση καταβολής ενοικίων («υποχρέωση από την μίσθωση»). Οι μόνες εξαιρέσεις αναγνώρισης είναι οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και οι μισθώσεις στις

οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία. Σε αντίθεση με την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά του μισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ουσιαστικά μεταφέρει τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17 για την λογιστική αντιμετώπιση των μισθώσεων από την πλευρά του εκμισθωτή.

Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 16 από την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του, την 1^η Ιανουαρίου 2019. Για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις και τις μισθώσεις στις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο έχει χαμηλή αξία, η Εταιρεία θα επιλέξει να αναγνωρίζει τα μισθώματα των εν λόγω μισθώσεων ως έξοδα με την σταθερή μέθοδο, όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 16.

Η Εταιρεία επέλεξε να εφαρμόσει την απλοποιημένη προσέγγιση μετάβασης (αναδρομικά με την σωρευτική επίδραση της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 να αναγνωρίζεται ως προσαρμογή στο υπόλοιπο ανοίγματος της καθαρής θέσης κατά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής) και δεν θα επαναδιατυπώσει τα συγκριτικά στοιχεία του προηγούμενου έτους. Επιπλέον, η Εταιρεία αποφάσισε να επιμετρήσει κατά την μετάβαση τα περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης σε ποσό ίσο με την υποχρέωση από την μίσθωση, προσαρμοσμένο κατά το ποσό τυχόν προπληρωμένων ή δουλευμένων μισθωμάτων που αφορούν την εν λόγω μίσθωση.

Η Εταιρεία εκτιμά ότι θα αναγνωρίσει περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης περίπου μεταξύ €20 χιλ. και €25 χιλ. και υποχρεώσεις από μισθώσεις περίπου ίσου ποσού. Τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης και οι υποχρεώσεις από μισθώσεις που θα αναγνωριστούν αφορούν μίσθωση χώρου γραφείων.

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

Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και παρέχει επεξηγήσεις ως προς την λογιστικοποίηση του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Η Διερμηνεία απαιτεί όπως μία οικονομική οντότητα:

α) καθορίζει εάν οι όποιοι αβέβαιοι χειρισμοί φορολογικών θεμάτων αξιολογούνται συλλογικά ή μεμονωμένα και

β) αξιολογεί εάν είναι πιθανό η αρμόδια φορολογική αρχή να αποδεχθεί την υιοθετημένη ή προτεινόμενη από την οντότητα λογιστική μεταχείριση του φορολογικού θέματος στη δήλωση φόρου εισοδήματος:

- εάν ναι, η οντότητα πρέπει να προσδιορίσει τη φορολογική της θέση σε συνάρτηση με τον εν λόγω λογιστικό χειρισμό,

- εάν όχι, η οντότητα πρέπει να παρουσιάσει το αντίκτυπο του αβέβαιου λογιστικού χειρισμού στην φορολογική της θέση.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αναμένει πως η εφαρμογή της Διερμηνείας δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

3.4 Λογιστικές πολιτικές

3.4.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με τις ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών ή της αποτίμησης όταν τα στοιχεία επανεκτιμώνται. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία αναφοράς, καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

3.4.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες αποδόσεις είτε από την εκμίσθωση τους είτε για ανατίμηση κεφαλαίου ή και για τα δύο κατατάσσονται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τα εν λόγω ακίνητα δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την εταιρεία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένων των σχετικών άμεσων εξόδων κτήσης και του κόστους δανεισμού. Το κόστος δανεισμού, που αφορά την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός ακινήτου επένδυσης, κεφαλαιοποιείται στο κόστος της επένδυσης, για όσο διαρκεί η απόκτηση ή η κατασκευή και παύει όταν το πάγιο ολοκληρωθεί.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, προσαρμοσμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε εφαρμόζονται εναλλακτικές μέθοδοι αποτίμησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η μέθοδος της εύλογης αξίας στα υπό κατασκευή ακίνητα εφαρμόζεται μονάχα όταν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. 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 πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

3.4.3 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας εξετάζονται για απομείωση όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι λογιστικές αξίες τους δεν είναι ανακτήσιμες. Στην περίπτωση αυτή προσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων και αν οι λογιστικές αξίες υπερβαίνουν το εκτιμώμενο ανακτήσιμο ποσό, αναγνωρίζεται ζημία απομείωσης, η οποία καταχωρείται απ' ευθείας στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Το ανακτήσιμο ποσό των περιουσιακών στοιχείων είναι το μεγαλύτερο μεταξύ εύλογης αξίας μείον τα απαιτούμενα για την πώληση έξοδα και αξίας χρήσης αυτών. Για την εκτίμηση της αξίας χρήσης, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με την χρήση ενός προ φόρου προεξοφλητικού επιτοκίου το οποίο αντανakλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και για τους κινδύνους που σχετίζονται με αυτά τα περιουσιακά στοιχεία. Για ένα περιουσιακό στοιχείο που δεν δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα δημιουργίας ταμειακών ρών, στην οποία το περιουσιακό στοιχείο ανήκει. Σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία εξετάζει αν υπάρχουν ενδείξεις ότι οι συνθήκες που οδήγησαν στην αναγνώριση της απομείωσης σε προηγούμενες περιόδους δεν συνεχίζουν να υπάρχουν. Στην περίπτωση αυτή επαναπροσδιορίζεται το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου και η ζημία απομείωσης αντिलογίζεται επαναφέροντας τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου στο ανακτήσιμο ποσό του στην έκταση που αυτό δεν υπερβαίνει τη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου που θα είχε προσδιοριστεί (καθαρή από αποσβέσεις ή απομειώσεις) αν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενα έτη.

3.4.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της σε δάνεια και απαιτήσεις και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία των συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην οποία θα ενταχθούν κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

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

(β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται σε αυτή την κατηγορία εάν αρχικώς αποκτήθηκε με σκοπό την πώληση σε σύντομο χρονικό διάστημα. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία, εκτός εάν έχουν χαρακτηριστεί ως μέσα αντιστάθμισης. Περιουσιακά στοιχεία αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εάν αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία αναφοράς, αλλιώς ταξινομούνται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό. Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αποτιμούνται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

(i) Περιουσιακά στοιχεία στο αναπόσβεστο κόστος:

Εφόσον υφίστανται αντικειμενικές ενδείξεις απομείωσης δανείων και απαιτήσεων που αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, το ποσό της ζημίας απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της αναπόσβεστης αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών (μη συμπεριλαμβανομένων πιστωτικών ζημιών που δεν έχουν πραγματοποιηθεί). Οι ταμειακές ροές προεξοφλούνται χρησιμοποιώντας το αρχικό πραγματικό επιτόκιο του χρηματοοικονομικού στοιχείου (το επιτόκιο που είχε υπολογιστεί κατά την αρχική τους αναγνώριση). Το ποσό της απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

3.4.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

Οι υπεραναλήψεις παρουσιάζονται ως μέρος των βραχυπρόθεσμων δανείων στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και στην κατάσταση ταμειακών ροών.

3.4.6 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Στο φόρο της περιόδου περιλαμβάνεται ο τρέχων φόρος εισοδήματος, καθώς και οι αναβαλλόμενοι φόροι. Ο φόρος αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων, εκτός από τους φόρους που σχετίζονται με κονδύλια που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στα ίδια κεφάλαια, αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος εισοδήματος υπολογίζεται επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των ισχυουσών φορολογικών διατάξεων και συντελεστή φόρου, κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και δημιουργεί φορολογητέο εισόδημα. Η διοίκηση περιοδικά προβαίνει σε εκτιμήσεις κατά την υποβολή φορολογικών δηλώσεων σε περιπτώσεις που οι σχετικές φορολογικές διατάξεις επιδέχονται ερμηνείας και προβαίνει στο σχηματισμό προβλέψεων, όπου χρειάζεται, με βάση τα ποσά που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων για σκοπούς σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και της φορολογικής τους βάσης.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται βάσει φορολογικών συντελεστών που αναμένεται ότι θα ισχύουν στο χρόνο που το περιουσιακό στοιχείο θα αναγνωρισθεί ή η υποχρέωση θα διακανονιστεί, και βασίζονται στους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που είναι σε ισχύ ή έχουν θεσμοθετηθεί κατά την ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και μειώνεται στο βαθμό που δεν είναι πλέον πιθανό να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση εν όλω ή εν μέρει.

3.4.7 Μετοχικό Κεφάλαιο και Αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει κοινές μετοχές. Το μετοχικό κεφάλαιο απεικονίζει την αξία των μετοχών της Εταιρείας που έχουν εκδοθεί και είναι σε κυκλοφορία. Πρόσθετα έξοδα που έχουν άμεση σχέση με την έκδοση νέων μετοχών, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια αφαιρετικά από το προϊόν της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

3.4.8 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μια παρούσα δέσμευση (νομική ή τεκμαιρόμενη), ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, και είναι πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης και το ποσό αυτής μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα. Αν η επίπτωση της διαχρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική οι προβλέψεις αναγνωρίζονται σε προεξοφλημένη βάση με την χρήση ενός προ φόρου επιτοκίου που αντανάκλα τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για την διαχρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Όταν γίνεται προεξόφληση των προβλέψεων, η αύξηση της πρόβλεψης που οφείλεται στο πέρασμα του χρόνου αναγνωρίζεται ως κόστος δανεισμού. Οι προβλέψεις επανεξετάζονται σε κάθε ημερομηνία σύνταξης χρηματοοικονομικών καταστάσεων και αν δεν είναι πλέον πιθανό ότι θα υπάρξει εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης, αντλογίζονται. Οι προβλέψεις χρησιμοποιούνται μόνο για το σκοπό για τον οποίο αρχικά δημιουργήθηκαν. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές ζημιές. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

3.4.9 Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά και επιμετρώνται μεταγενέστερα στο αποσβέσιμο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή τη σταθερή μέθοδο, εάν η επιμέτρηση στο αποσβέσιμο κόστος έχει σημαντική επίπτωση στα ποσά των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Στην περίπτωση που οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρώνται στο αποσβέσιμο κόστος, αναγνωρίζονται αρχικά στο καθαρό ποσό που αναλαμβάνεται, λαμβανομένων υπόψη των ποσών που αφορούν υπέρ ή υπό το άρτιο έκδοση, τόκους, καθώς και το κόστος που σχετίζεται άμεσα με την ανάληψη αυτών. Οι προκύπτοντες τόκοι από τις

χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα στα αποτελέσματα, εκτός αν βαρύνουν το κόστος περιουσιακών στοιχείων.

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση παύει να αναγνωρίζεται όταν η συμβατική δέσμευση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

3.4.10 Προμηθευτές

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αποτελούν υποχρεώσεις προς πληρωμή για προϊόντα ή υπηρεσίες που έχουν αποκτηθεί κατά την άσκηση της συνήθους εμπορικής δραστηριότητας από προμηθευτές. Οι πληρωτέοι λογαριασμοί κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και αποτιμώνται μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

3.4.11 Αναγνώριση εξόδων

Τα έξοδα αναγνωρίζονται σύμφωνα με τις αρχές του δεδουλευμένου. (accrual basis).

3.4.12 Διανομή μερίσματος

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται ως υποχρέωση την χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται προς διανομή από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

3.4.13 Συμφηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς και ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται κατωτέρω

α) Κίνδυνος αγοράς

1) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Δεν υπάρχει κίνδυνος επιτοκίου εφόσον η Εταιρεία δεν έχει τραπεζικά δάνεια και χρηματοδοτείται αποκλειστικά με Ίδια Κεφάλαια.

ii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Δεν υπάρχει συναλλαγματικός κίνδυνος εφόσον οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ). Επίσης τα τραπεζικά της διαθέσιμα τηρούνται σε ευρώ.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Δεν υπάρχουν σημαντικοί πιστωτικοί κίνδυνοι εφόσον η Εταιρεία δεν πραγματοποιεί πωλήσεις.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσον αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας, η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένα τραπεζικά διαθέσιμα προς χρήση. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την διαβεβαίωση των μετόχων για άμεση κάλυψη των ταμειακών τους αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

4.2 Διαχείριση κεφαλαίου

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

- Να εξασφαλίσει την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει την δραστηριότητα της και
- Να εξασφαλίσει μια ικανοποιητική απόδοση μερισμάτων στους μετόχους της

5.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

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

Επίπεδο 1: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Επίπεδο 3: Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δε στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς.

6.Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, την υιοθέτηση παραδοχών και την άσκηση κρίσης από πλευράς της διοίκησης στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές

καταστάσεις. Η διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες.

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές που αφορούν σε μελλοντικές και άλλες κύριες πηγές αβεβαιότητας κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Μία Εταιρεία ενδέχεται να εμπλέκεται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη εν μέρει στην άποψη των νομικών υπηρεσιών. Εάν η ενδεχόμενη ζημία από οποιοσδήποτε αντιδικίες και νομικές υποθέσεις θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, η Εταιρεία υπολογίζει πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημία. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της διοίκησης. Όταν πρόσθετες πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, η Εταιρεία επανεξετάζει την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημίας. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

6. Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2018	31.12.2017
Προκαταβολές κτήσεως πάγιων στοιχείων	3.628.623,68	0,00
Σύνολο	3.628.623,68	0,00

Στις επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνεται προκαταβολή ποσού τριών εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι οκτώ χιλιάδων εξακοσίων είκοσι τριών ευρώ και εξήντα οκτώ λεπτών (3.628.623,88) που δόθηκε ως εγγύηση στα πλαίσια κατακύρωσης ακινήτου υπέρ της εταιρίας σε διαδικασία πλειστηριασμού. Ειδικότερα δυνάμει της από 29/10/2018 με αριθμό 1116/2018 Έκθεσης της Εισηγήτριας των Πτωχεύσεων Νίκης Αστερή, Προέδρου Πρωτοδικών Αθηνών κατακυρώθηκε υπέρ της Εταιρείας αυτοτελές κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 14.552 τ.μ., αντί τιμήματος δέκα εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων εβδομήντα ενός Ευρώ (10.885.871,00€). Η εξόφληση του υπόλοιπου τιμήματος των επτά εκατομμυρίων διακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων διακοσίων σαράντα επτά Ευρώ και τριάντα δύο λεπτών (7.257.247,32€) καθώς και η παράδοση του Ακινήτου ορίστηκε να γίνει εντός εξαμήνου από την κατακύρωση. Επιπλέον δυνάμει της με αριθμό 755/2019 Έκθεσης του Εισηγητή των Πτωχεύσεων Κωνσταντίνου Δεμέστιχα, Προέδρου Πρωτοδικών Αθηνών παρατάθηκε η ημερομηνία υπογραφής ως τις 29.6.2019.

6.2 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις συμψηφίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις εφόσον υπάρχει δικαίωμα για συμψηφισμό και αφορούν και τα δύο στην ίδια φορολογική αρχή.

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φόρων της Εταιρείας επανεξετάζεται σε κάθε χρήση, προκειμένου το υπόλοιπο που εμφανίζεται στον ισολογισμό να απεικονίζει τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές. Για ο συντελεστής της αναβαλλόμενης φορολογίας υπολογίστηκε με 29%.

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	31/12/2018		31/12/2017	
	Απαίτηση	Υποχρέωση	Απαίτηση	Υποχρέωση
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία				
Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	1.937,52	0,00	4.391,76	0,00
Μερικό σύνολο	1.937,52	0,00	4.391,76	0,00
Συμψηφισμός	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	1.937,52	0,00	4.391,76	0,00

Οι μεταβολές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την διάρκεια της χρήσης είναι οι παρακάτω:

	Ασωματες Ακινήτοποιησεις	Σύνολο
01/01/2017	4.162,08	4.162,08
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	229,68	229,68
31/12/2017	4.391,76	4.391,76
01/01/2018	4.391,76	4.391,76
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-2.454,24	-2.454,24
31/12/2018	1.937,52	1.937,52

Η ανάκτηση του αναβαλλόμενου φόρου αναμένεται ως εξής:

Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	31/12/2018	31/12/2017
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	1.243,84	3.698,08
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	693,68	693,68
	1.937,52	4.391,76

6.3 Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλπ)	1.984,56	13.311,99
Σύνολο	1.984,56	13.311,99

Επιπλέον στις λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνεται, το ποσό των χιλίων εννιακοσίων ογδόντα τεσσάρων ευρώ και πενήντα έξι λεπτών (1.984,56€), που είναι πιστωτικό ΦΠΑ.

6.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

	31.12.2018	31.12.2017
Διαθέσιμα στο ταμείο	54,58	117,09
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	52.423,14	533,40
Σύνολο	52.477,72	650,49

6.5 Μετοχικό κεφάλαιο και Κεφάλαιο υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Κοινές μετοχές	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Σύνολο
1 Ιανουαρίου 2017	14.400,00	144.000,00	0,00	144.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00
31 Δεκεμβρίου 2017	14.400,00	144.000,00	0,00	144.000,00
1 Ιανουαρίου 2018	14.400,00	144.000,00	0,00	144.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	106.600,00	1.066.000,00	2.656.260,61	3.722.260,61
31 Δεκεμβρίου 2018	121.000,00	1.210.000,00	2.656.260,61	3.866.260,61

Με την από 18-12-2018 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των ευρώ ενός εκατομμυρίου εξήντα έξι χιλιάδων (€1.066.000,00), με καταβολή μετρητών από τη μέτοχο της Εταιρείας, και την έκδοση εκατόν έξι χιλιάδων εξακοσίων (106.600) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα (10,00) Ευρώ εκάστης και σε τιμή διάθεσης τριάντα πέντε ευρώ (€ 35) εκάστης, της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού (€25x106.600=€2.665.000,00) δύο εκατομμυρίων εξακοσίων εξήντα πέντε χιλιάδων Ευρώ. Τα έξοδα των ανωτέρω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου ποσού οκτώ χιλιάδων επτακοσίων τριάντα εννέα ευρώ και τριάντα εννέα λεπτών (€ 8.739,39) καταχωρήθηκαν αφαιρετικά, ,μετά φόρων, των αποθεματικών υπέρ το άρτιο, στα ίδια κεφάλαια. Το αποθεματικό υπέρ το άρτιο διαμορφώνεται στο ποσό των δύο εκατομμυρίων εξακοσίων πενήντα έξι διακοσίων εξήντα ευρώ και εξήντα ενός λεπτών (€ 2.656.260,61)

Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ολοσχερώς καταβεβλημένο ανέρχεται την 31.12.2018 στο ποσό των €1.210.000,00 διαιρούμενο σε 121.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας €10 έκαστην.

6.6 Αποτελέσματα εις νέον

	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο προηγούμενης χρήσεως	-168.564,04	-79.769,44
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου (μετά φόρων)	-19.427,47	-908,93
Ζημίες χρήσεως (μετά από φόρους)	0,00	-87.885,67
Σύνολο	-187.991,51	-168.564,04

6.7 Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	5.664,91	4.320,89
Αποδοχές προσωπικού πληρωτέες	0,00	32.000,00
Υποχρεώσεις για φόρους και τέλη	1.090,00	1.903,00
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	0,00	4.111,39
Σύνολο	6.754,91	42.335,28

6.8 Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις

	31.12.2018	31.12.2017
Προβλέψεις για έξοδα επόμενων χρήσεων	0,00	583,00
Σύνολο	0,00	583,00

6.9 Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	31.12.2018	31.12.2017
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	0,00	79.554,44
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	8.642,68	3.192,68
Παροχές Τρίτων	3.291,98	3.213,21
Φόροι - Τέλη	1.118,51	1.115,68
Διάφορα έξοδα	629,00	410,00
Σύνολο	13.682,17	87.486,01

6.10 Λοιπά έξοδα

	31.12.2018	31.12.2017
Φορολογικά Πρόστιμα και προσαυξήσεις	208,45	258,19
Σύνολο	208,45	258,19

6.11 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	31.12.2018	31.12.2017
Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	3,56	0,28
Χρεωστικοί τόκοι & διάφορα τραπεζικά έξοδα	-99,56	-202,36
Σύνολο	-96,00	-202,08

6.12 Φόροι

	31.12.2018	31.12.2017
Αναβαλλόμενη Φορολογία	0,00	108,46
Φόρος εισοδήματος	-5.440,85	-169,07
Σύνολο	-5.440,85	-60,61

6.13 Αποτελέσματα ανά μετοχή

	31.12.2018	31.12.2017
Ζημίες που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	-19.427,47	-87.885,67
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	14.400,00	14.400,00
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	-1,35	-6,10

6.14 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2014-2017. Η εταιρεία δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για την χρήση 2014-2017 καθόσον εταιρείες με κύκλο εργασιών μικρότερο των 150.000 ευρώ δεν είναι υποχρεωτικό να υπαχθούν στον ανωτέρω έλεγχο. Για τις χρήσεις που έληξαν μετά την 31 Δεκεμβρίου 2013 και παραμένουν φορολογικά ανέλεγκτες, από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές ή και από τον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή της κάθε εταιρείας, η εκτίμησή της Διοίκησης του Ομίλου είναι ότι οι φόροι που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, ως εκ τούτου δεν έχει γίνει σχετική πρόβλεψη για το θέμα αυτό. Για τη χρήση 2018 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των ΟΕΛ, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65α Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσης 2018, ωστόσο η Διοίκηση δεν αναμένει ουσιαστική μεταβολή των φορολογικών υποχρεώσεων της χρήσης αυτής κατά την ολοκλήρωση του ελέγχου.

6.15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας. Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση που αφορά στην ενοικίαση χώρου γραφείου η οποία λήγει στις 09/12/2027. Το ελάχιστο ετήσιο ενοίκιο ανέρχεται σε 2.820,00 Ευρώ.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα μη ακυρώσιμα μισθώματα πληρωτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Έως 1 έτος	2.820,00	0,00
Από 2 έως 5 έτη	11.280,00	0,00
Πάνω από 5 έτη	11.280,00	0,00
Σύνολο	25.380,00	0,00

6.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Με την από της από 24.04.2019 Απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η Εταιρεία προέβη σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των ευρώ τριακοσίων τριάντα έξι χιλιάδων (336.000,00€), με την έκδοση τριάντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (33.600) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€ 10) εκάστης και σε τιμή διάθεσης τριάντα πέντε ευρώ (€ 35) εκάστης, της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού €840.000,00 αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Η κάλυψη του κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε στο σύνολό της με την καταβολή σε μετρητά συνολικού ποσού ενός εκατομμυρίου εκατόν εβδομήντα έξι χιλιάδων Ευρώ (1.176.000,00€) από τους Μετόχους της εταιρίας.

Την 25/06/2019 η εταιρεία προχώρησε σε σύμβαση με την «Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία» σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, μέχρι του ποσού έξι εκατομμυρίων εννιακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 6.900.000) κατ' ανώτατο όριο.

Δυνάμει της από 29/10/2018 με αριθμό 1116/2018 Έκθεσης της Εισηγήτριας των Πτωχεύσεων Νίκης Αστερή, Προέδρου Πρωτοδικών Αθηνών κατακυρώθηκε υπέρ της Εταιρείας αυτοτελές κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 14.552 τ.μ., αντί τιμήματος δέκα εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων εβδομήντα ενός Ευρώ (10.885.871,00€). Η εταιρία κατέβαλε το ποσό των τριών εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι οκτώ χιλιάδων εξακοσίων είκοσι τριών ευρώ και εξήντα οκτώ λεπτών (3.628.623,88) ως εγγύηση στα πλαίσια της κατακύρωσης, ενώ η εξόφληση του υπόλοιπου τιμήματος των επτά εκατομμυρίων διακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων διακοσίων σαράντα επτά Ευρώ και τριάντα δύο λεπτών (7.257.247,32€) καθώς και η παράδοση του Ακινήτου ορίστηκε να γίνει εντός εξαμήνου από την κατακύρωση. Επιπλέον δυνάμει της με αριθμό 755/2019 Έκθεσης του Εισηγητή των Πτωχεύσεων Κωνσταντίνου Δεμέστιχα, Προέδρου Πρωτοδικών Αθηνών παρατάθηκε η ημερομηνία υπογραφής ως τις 29.6.2019. Με το από 27/06/2019, Συμφωνητικό Μεταβίβασης ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του ακινήτου. αντί του συνολικού τιμήματος των δέκα εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων εβδομήντα ενός Ευρώ (10.885.871,00€).

7. Διεταιρικές Συναλλαγές με Συνδεδεμένες Εταιρίες

Ποσά σε ευρώ.	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
Αγορές Υπηρεσιών		
Μητρική	0,00	3.931,70
Σύνολα	0,00	3.931,70

Ποσά σε ευρώ.	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική	0,00	4.236,44
Σύνολα	0,00	4.236,44

Μαρούσι, 20 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

Το Μέλος του Δ.Σ.

Η Προισταμένη του
Λογιστηρίου

ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ 121574

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ 120773

ΠΑΠΑΝΙΚΟΛΑΟΥ ΓΕΩΡΓΙΑ
ΑΔΤ 185534
ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 22272

8. Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕ ΤΗΝ ΕΠΩΝΥΜΙΑ
«VALUE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ,
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»
ΓΙΑ ΤΗΝ 5^η ΧΡΗΣΗ 01.01.2018 – 31.12.2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, τις Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως 01.01.2018 - 31.12.2018, να σας εκθέσουμε τα πεπραγμένα της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσεως, την οικονομική της θέση καθώς και την προβλεπόμενη από το Διοικητικό Συμβούλιο μελλοντική της πορεία.

1. Εξέλιξη των εργασιών

Η εταιρεία δεν δραστηριοποιήθηκε κατά την χρήση 2018.

2. Οικονομική Θέση της Εταιρείας

Βάσει των συνταχθέντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων 31/12/2018 οι οποίες συντάθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απεικονίζονται σωρευμένες λογιστικές ζημιές ποσού ευρώ 187.991,51 που σε συνδυασμό με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου ποσού ευρώ 1.066.000,00 καταλήγουν σε θετικά ίδια κεφάλαια ποσού ευρώ 3.678.269,10.

Τα κυριότερα μεγέθη της χρήσης 1.1 – 31.12.2018 έχουν ως εξής:

ΕΤΑΙΡΙΑ	1/1/2018 - 31/12/2018	1/1/2017 - 31/12/2017	Δ (%)
Λειτουργικό Αποτέλεσμα (EBITDA)	-13.890,62	-87.744,20	-84,2%
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	-13.986,62	-87.946,28	-115,9%
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσεως μετά από φόρους	-19.427,47	-87.885,67	-122,1%

Ακολουθούν οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας ώστε να παρέχουν πληρέστερη πληροφόρηση για τη χρήση που έκλεισε :

ΔΕΙΚΤΕΣ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	1,48%	76,07%
<i>Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό/Σύνολο ενεργητικού</i>	98,52%	23,93%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο υποχρεώσεων</i>	54453,27%	-57,23%
Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.		
<i>Σύνολο υποχρεώσεων/Σύνολο παθητικού</i>	0,18%	233,83%
<i>Ίδια κεφάλαια/Σύνολο παθητικού</i>	99,82%	-133,83%
Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας.		
<i>Ίδια κεφάλαια/Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό ενεργητικό</i>	101,31%	-559,32%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησης των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.		
<i>Κυκλοφορούν ενεργητικό/Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</i>	806,27%	32,53%
Ο ανωτέρω δείκτης απεικονίζει την γενική ρευστότητα της οικονομικής μονάδας.		
<i>Καθαρό κεφάλαιο κίνησης/Κυκλοφορούν Ενεργητικό</i>	87,60%	-207,38%
Ο δείκτης αυτός δείχνει το ποσοστό χρηματοδότησης κυκλοφορούντος ενεργητικού από το πλεόνασμα διαρκών κεφαλαίων (Ίδιων Κεφαλαίων και Μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων)		
Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας	1.1 - 31.12.2018	1.1 - 31.12.2017
<i>Καθαρό περιθώριο κέρδους προ φόρων/Ίδια κεφάλαια</i>	-0,38%	358,03%
Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.		

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι και οι αντίστοιχες ενέργειες αντιμετώπισής τους από την εταιρεία και τον όμιλο είναι οι παρακάτω:

Κίνδυνος	Προβλέψεις της εταιρείας
1. Πιστωτικός Κίνδυνος (Κίνδυνος επισφάλειας πελατών)	Η εταιρεία δεν πραγματοποιεί πωλήσεις και ως εκ τούτου δεν είναι εκτεθειμένη σε πιστωτικό κίνδυνο λόγω επισφαλειών.
2. Κίνδυνος ρευστότητας	Η εταιρεία μέσω των συνεργαζόμενων τραπεζών εξασφαλίζει τα αναγκαία πιστωτικά όρια χρηματοδότησης. Επίσης η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την διαβεβαίωση του μετόχου της για άμεση κάλυψη των ταμειακών αναγκών της μέσω συμμετοχής σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.
3. Συναλλαγματικός κίνδυνος	Δεν υφίσταται λόγω του γεγονότος ότι οι συναλλαγές πραγματοποιούνται σε ευρώ και επίσης δεν υπάρχουν χρηματικά διαθέσιμα σε άλλο νόμισμα πέρα του ευρώ.
4. Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (Κίνδυνος Τιμών)	Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και ως εκ τούτου παρακολουθεί στενά την αγορά των ακινήτων προκειμένου να μπορεί άμεσα να προστατεύσει τα περιουσιακά της στοιχεία. Στα πλαίσια της

ανωτέρω παρακολούθησης της αγοράς , η εταιρεία προβαίνει σε αποτίμηση των ακινήτων ανά έτος.

4. Διαχείριση κεφαλαίου

Στόχος της εταιρίας όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα της εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της και να παρέχει ικανοποιητική απόδοση στους μετόχους και φροντίζοντας την κεφαλαιακή διάρθρωση.

Η διοίκηση παρακολουθεί τα ξένα κεφάλαια σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια στο σύνολό τους. Προκειμένου να πετύχει την επιθυμητή κεφαλαιακή διάρθρωση, η εταιρεία μπορεί να προσαρμόζει το μέρισμα, να προβεί σε επιστροφή κεφαλαίου, ή να εκδώσει νέες μετοχές.

5. Εργασιακά Ζητήματα

Η εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό.

6. Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία λόγω μη δραστηριοποίησής της δεν έχει λάβει μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος.

7. Ακίνητα

Η εταιρεία δεν έχει στην κυριότητά της ακίνητα.

8. Κατεχόμενα Χρεόγραφα

Η Εταιρία δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα την 31.12.2018.

9. Υποκαταστήματα της εταιρείας

Η Εταιρία δεν έχει υποκαταστήματα.

10. Δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης

Η Εταιρία δεν ανέπτυξε δραστηριότητα στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

11. Σημαντικά Γεγονότα που συνέβησαν μετά το κλείσιμο του Ισολογισμού

Με την από της από 24.04.2019 Απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η Εταιρία προέβη σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των ευρώ τριακοσίων τριάντα έξι χιλιάδων (336.000,00€), με την έκδοση τριάντα τριών χιλιάδων εξακοσίων (33.600) νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€ 10) εκάστης και σε τιμή διάθεσης τριάντα πέντε ευρώ (€ 35) εκάστης, της υπέρ το άρτιο διαφοράς ποσού €840.000,00 αγομένης σε ειδικό αποθεματικό υπέρ το άρτιο. Η κάλυψη του κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε στο σύνολό της με την καταβολή σε μετρητά συνολικού ποσού ενός εκατομμυρίου εκατόν εβδομήντα έξι χιλιάδων Ευρώ (1.176.000,00€) από τους Μετόχους της εταιρίας.

Την 25/06/2019 η εταιρεία προχώρησε σε σύναψη με την «Τράπεζα Eurobank Ergasias Ανώνυμη Εταιρεία» σύμβασης πίστωσης με ανοικτό (αλληλόχρεο) λογαριασμό, μέχρι του ποσού έξι εκατομμυρίων εννιακοσίων χιλιάδων ευρώ (€ 6.900.000) κατ' ανώτατο όριο.

Δυνάμει της από 29/10/2018 με αριθμό 1116/2018 Έκθεσης της Εισηγήτριας των Πτωχεύσεων Νίκης Αστερή, Προέδρου Πρωτοδικών Αθηνών κατακυρώθηκε υπέρ της Εταιρείας αυτοτελές κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 14.552 τ.μ., αντί τιμήματος δέκα εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων εβδομήντα ενός Ευρώ (10.885.871,00€). Η εταιρία κατέβαλε το ποσό των τριών εκατομμυρίων εξακοσίων είκοσι οκτώ χιλιάδων εξακοσίων είκοσι τριών ευρώ και εξήντα οκτώ λεπτών (3.628.623,88) ως εγγύηση στα πλαίσια της κατακύρωσης, ενώ η εξόφληση του υπόλοιπου τιμήματος των επτά εκατομμυρίων διακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων διακοσίων σαράντα επτά Ευρώ και τριάντα δύο λεπτών (7.257.247,32€) καθώς και η παράδοση του Ακινήτου ορίστηκε να γίνει εντός εξαμήνου από την κατακύρωση. Επιπλέον δυνάμει της με αριθμό 755/2019 Έκθεσης του Εισηγητή των Πτωχεύσεων Κωνσταντίνου Δεμέστιχα, Προέδρου Πρωτοδικών Αθηνών παρατάθηκε η ημερομηνία υπογραφής ως τις 29.6.2019. Με το από 27/06/2019, Συμφωνητικό Μεταβίβασης ολοκληρώθηκε η μεταβίβαση του ακινήτου. αντί του συνολικού τιμήματος των δέκα εκατομμυρίων οκτακοσίων ογδόντα πέντε χιλιάδων εβδομήντα ενός Ευρώ (10.885.871,00€).

12. Προβλεπόμενη πορεία

Στην κλειόμενη χρήση, μετά την εξαγορά του επί της οδού Μίνως αριθ. 10-16 στο Νέο Κόσμο Αττικής κτηρίου και την έκδοσή της σχετικής οικοδομικής άδεια, την 11/07/2019 ξεκίνησαν εργασίες δόμησης.

Μαρούσι, 20 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ

**ΠΑΝΑΓΙΩΤΙΔΗΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ
ΑΔΤ ΑΚ 121574**