

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.

ΑΡ.ΓΕΜΗ. 123503811000

ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΣΩΜΑΤΩΝ ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2018

Κομοτηνή, Αύγουστος 2019

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Οικονομικές καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.» την 29/08/2019 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτηση τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.arcadiahotel.gr καθώς επίσης και στην διεύθυνση www.trh.gr της μητρικής εταιρείας «ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.». Επισημαίνεται ότι τα δημοσιοποιηθέντα συνοπτικά οικονομικά στοιχεία στοχεύουν στο να παράσχουν στον αναγνώστη ορισμένα γενικά οικονομικά στοιχεία αλλά δεν παρέχουν την ολοκληρωμένη εικόνα της οικονομικής θέσης και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας, σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Νικόλαος Γ. Παπαγεωργίου
Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της.....	5
Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων.....	10
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	12
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	13
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	15
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Χρήσης.....	16
1. Πληροφορίες για την Εταιρεία	17
1.1 Γενικές πληροφορίες για την ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.....	17
1.2 Σκοπός της εταιρείας	17
1.3 Κλάδος δραστηριοποίησης της Εταιρείας.....	18
1.3.1 Κλάδος Τουρισμού	18
2. Πλαίσιο κατάρτισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	18
2.1 Βάση προετοιμασίας	18
2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων.....	18
3. Βασικές λογιστικές αρχές.....	23
3.1 Ενσώματες ακινητοποιήσεις	23
3.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	24
3.3 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	24
3.3.1 Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	24
3.4 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	24
3.5 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος	24
3.6 Αποθέματα	25
3.7 Απαιτήσεις από πελάτες.....	26
3.8 Χρηματικά Διαθέσιμα & Ισοδύναμα	26
3.9 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	26
3.10 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	26
3.11 Παροχές στο προσωπικό.....	26
3.12 Προβλέψεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	27
3.13 Διανομή μερισμάτων.....	27
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων.....	27
5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.....	31
5.1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	31
5.1 (i) Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	32
5.2 Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.....	33
5.3 Αποθέματα	33

5.4	Απαιτήσεις από πελάτες.....	33
5.5	Χρεώστες και άλλοι λογαριασμοί.....	34
5.6	Μετρητά στα ταμεία και στις τράπεζες.....	34
5.7	Ίδια Κεφάλαια.....	34
5.8	Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση.....	35
5.9	Προβλέψεις/Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	36
5.10	Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις.....	38
5.11	Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	38
5.12	Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	39
5.13	Κύκλος εργασιών	40
5.14	Κόστος Πωληθέντων.....	40
5.15	Άλλα λειτουργικά έσοδα / έξοδα.....	40
5.16	Έξοδα διοίκησης / διάθεσης.....	41
5.17	Επενδυτικά Έσοδα / Έξοδα	41
5.18	Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	41
5.19	Φόροι.....	42
5.20	Κέρδη ανά μετοχή.....	42
5.21	Εγγυήσεις και εμπράγματα ασφαλείες.....	42
5.22	Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις	42
5.23	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	42
5.24	Δυνατότητα ομαλής συνέχισης της λειτουργικής δραστηριότητας της Εταιρείας 42	
5.25	Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας	43
5.26	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού	44

**Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της
« ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε »
Προς την Γενική Συνέλευση των Μετόχων
Για τα πεπραγμένα της Χρήσης 2017**

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό της εταιρείας, σας παρουσιάζουμε τη δραστηριότητά της κατά το έτος 2018.

Η εταιρεία πλέον από τη χρήση του 2005 συντάσσει ετήσιες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ

Η εταιρεία για τη χρήση του 2018 εμφάνισε κέρδη προ φόρων ύψους € 0,05 εκ. Ο κύκλος εργασιών διαμορφώθηκε σε € 0,95 εκατ. το 2018 από € 0,92 εκατ. το 2017. Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται στην από 09/05/2017 σύμβαση συνεργασίας με την εταιρεία «ΑΚΤΩΡ ΑΕ», βάσει της οποίας το «ARCADIA HOTEL» ενοικιάζει τον μεγαλύτερο αριθμό των κλινών του στην ανωτέρω εταιρεία.

Χρηματοοικονομικοί αριθμοδείκτες

Η εταιρεία εμφανίζει ενδεικτικά ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες:

Α) Οικονομικής διάρθρωσης			2018	2017
1.	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Σύνολο Ενεργητικού}} =$	$\frac{712.609,34}{7.218.560,39}$	9,87%	7,20%
2.	$\frac{\text{Ίδια Κεφάλαια}}{\text{Σύνολο Υποχρεώσεων}} =$	$\frac{2.780.904,34}{4.437.656,05}$	62,67%	64,74%
3.	$\frac{\text{Κυκλοφορούν Ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}} =$	$\frac{712.609,34}{3.384.998,21}$	21,05%	15,81%
Β) Αποδόσεως και αποδοτικότητας				
4.	$\frac{\text{Μικτά Κέρδη}}{\text{Πωλήσεις αποθεμάτων και υπηρεσιών}} =$	$\frac{375.138,17}{951.984,52}$	39,41%	52,94%
5.	$\frac{\text{Καθαρά Αποτελέσματα προ φόρων}}{\text{Ίδια Κεφάλαια}} =$	$\frac{53.800,74}{2.780.904,34}$	1,93%	6,29%
Γ) Γενικής Ρευστότητας				
6.	$\frac{\text{Διαθέσιμα & Απαιτήσεις & Αποθέματα}}{\text{Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις}} =$	$\frac{476.839,49}{3.384.998,21}$	14,09%	8,45%

Οι βασικές λογιστικές αρχές και οι υπόλοιπες λεπτομέρειες που αφορούν την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων αναλύονται στις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων.

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Κίνδυνος επιτοκίου και κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρία εκτίθεται σε κινδύνους ταμειακών ροών που λόγω μιας ενδεχόμενης μελλοντικής μεταβολής των κυμαινόμενων επιτοκίων μπορεί να διαφοροποιήσουν θετικά ή αρνητικά τις ταμειακές εισροές ή/ και εκροές που συνδέονται με περιουσιακά στοιχεία ή/και υποχρεώσεις της Εταιρίας. Θεωρούμε όμως ότι σε ένα περιβάλλον παρατεταμένης παγκόσμιας επιβράδυνσης, ο κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων παραμένει χαμηλός και ως εκ τούτου και ο κίνδυνος επιβάρυνσης των ταμειακών ροών από τον κίνδυνο επιτοκίων.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε επίπεδο Εταιρίας, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης.

Εταιρικά στοιχεία 31.12.2018				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	269.979,61	-	-	269.979,61
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.115.018,60	-	-	3.115.018,60
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	0,00	0,00	0,00

Εταιρικά στοιχεία 31.12.2017				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	279.471,47	-	-	279.471,47
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.972.036,87	-	-	2.972.036,87
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	0,00	0,00	0,00

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Όπου κρίνεται κατάλληλο, ζητείται επιπλέον ασφαλιστική κάλυψη ως εγγύηση της πίστωσης. Για ειδικούς πιστωτικούς κινδύνους γίνονται προβλέψεις για ζημίες από απαξίωση. Στο τέλος του 2018, κρίνεται ότι δεν υπάρχει κανένας ουσιαστικός πιστωτικός κίνδυνος, που να μην καλύπτεται από πρόβλεψη επισφαλούς απαιτήσεως.

Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρεία, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο συνεργάτη. Επίσης, όσον αφορά προϊόντα καταθέσεων, η Εταιρεία συναλλάσσεται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης.

ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Προσωπικό

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανήλθε για την Εταιρεία σε 17 άτομα ενώ την αντίστοιχη προηγούμενη χρήση ανήρχετο σε 17 άτομα.

Σημαντικά Γεγονότα και εκτιμήσεις για την εξέλιξη της δραστηριότητας

Την 16/05/2018 κοινοποιήθηκε στην εταιρεία από την Τράπεζα Πειραιώς έγγραφο ενημέρωσης επικείμενης καταγγελίας της δανειακής σύμβασης.

Με ημερομηνία 26/11/2018 κοινοποίησης ενημέρωσης περί απόκτησης και διαχείρισης δανειακών απαιτήσεων μεταβιβάστηκε η δανειακή σύμβαση της KOINOTHTA AEΞTE από την Τράπεζα Πειραιώς στην Amoeba Issuer Dac.

Με την από 31.12.2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων KOINOTHTA AEΞTE αποφασίσθηκε η παύση εν γένει της δραστηριότητας της εταιρείας.

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 γεγονότα, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν ουσιαδώς την οικονομική θέση της Εταιρείας.

Δυνατότητα ομαλής συνέχισης της λειτουργίας της Εταιρείας

Κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, λόγω των υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνουν το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων αυτού κατά € 2,67 εκατ.

Κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης και λόγω της ύπαρξης ληξιπρόθεσμων τόκων & δόσεων κεφαλαίου ύψους €3,12 εκ. η Εταιρεία δεν πληρούσε το σύνολο των χρηματοοικονομικών όρων που προβλέπονταν από την ως άνω αναφερόμενη τραπεζική σύμβαση. Την 31/12/2018 δεν πληρούνταν οι σχετικές τραπεζικές υποχρεώσεις και παράλληλα προβλέπεται δικαίωμα καταγγελίας εκ μέρους των δανειστών για την περίπτωση αυτή, που θα καθιστούσε τις δανειακές υποχρεώσεις αυτές άμεσα εξοφλητέες.

Με την από 31.12.2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων KOINOTHTA AEΞTE αποφασίσθηκε η παύση εν γένει της δραστηριότητας της εταιρείας.

Όλο αυτό το διάστημα η εταιρεία κατέβαλε κάθε δυνατή προσπάθεια για τη διευθέτηση των υποχρεώσεων της με τους δανειστές της για την επίτευξη μιας βιώσιμης λύσης, με βάση τα έσοδά της και τη σημαντική πραγματική αξία της ακίνητης περιουσίας της. Η εταιρεία συνεχίζει να προσπαθεί για τη διευθέτηση των ανωτέρω υποχρεώσεων της και ενημερώνει ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31/12/2018 καταρτίστηκαν βάσει της παραδοχής της συνέχισης της δραστηριότητάς τους και, κατά συνέπεια, οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές και ανακατατάξεις των περιουσιακών

στοιχείων και υποχρεώσεων οι οποίες ενδέχεται να προέκυπταν στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν ήταν σε θέση να ρευστοποιήσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία και να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους κατά τη συνήθη πορεία της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

Παρά την αρνητική οικονομική συγκυρία που επικρατεί στη χώρα, η εταιρεία καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να θωρακιστεί από τις αρνητικές επιπτώσεις. Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο μη επιτυχούς ολοκλήρωσης των παραπάνω ενεργειών υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με τη δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ (κατ' άρθρο 4 παρ 7 & 8 του Ν. 3556/2007)

α) Διάρθρωση Μετοχικού Κεφαλαίου

Με την από 16.12.2016 απόφαση της Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκαν τα εξής:

α) Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αναδιαμορφώθηκε, παρέμεινε στο ποσό των 5.250.400,00 Ευρώ και διαιρείται πλέον σε 164.075 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας 32,00 Ευρώ η κάθε μια και

β) Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε, με καταβολή μετρητών από την μοναδική μέτοχο «ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ» κατά ποσό εκατόν είκοσι τριών χιλιάδων πενήντα έξι ευρώ και είκοσι πέντε λεπτών (123.056,25€) με την αύξηση της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής κατά εβδομήντα πέντε λεπτά (0,75€).

Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μετά τα ανωτέρω ανήλθε σε πέντε εκατομμύρια τριακόσιες εβδομήντα τρεις χιλιάδες τετρακόσια πενήντα έξι ευρώ και είκοσι πέντε λεπτά (5.373.456,25€) διαιρούμενο σε εκατόν εξήντα τέσσερις χιλιάδες εβδομήντα πέντε (164.075) κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα δύο ευρώ και εβδομήντα πέντε λεπτών (32,75) η κάθε μια.

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την μετοχή, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρίας και τον Κ.Ν. 2190/1920, όπως ισχύει, έχουν ως ακολούθως:

Κάθε μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας. Η κατοχή του τίτλου της μετοχής συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής των όρων του Καταστατικού της Εταιρείας και των νομίμων αποφάσεων των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων, έστω και αν δεν έλαβαν μέρος σε αυτές οι μέτοχοι.

Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν. Οι μέτοχοι συμμετέχουν στη διοίκηση και τα κέρδη της εταιρίας σύμφωνα με το Νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού.

β) Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας

Η μεταβίβαση των μετοχών της εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβαση.

γ) Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

δ) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της εταιρίας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

ε) Συμφωνίες Μετόχων

Δεν έχουν περιέλθει εις γνώση της Εταιρίας τυχόν συμφωνίες μεταξύ μετόχων, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου.

στ) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης καταστατικού

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

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

Δεν υφίσταται οιαδήποτε συμφωνία συναφθείσα από την Εταιρία, η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

η) Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή το προσωπικό

Με την επιφύλαξη των νομίμων υποχρεώσεων στο προσωπικό της Εταιρείας σε περίπτωση καταγγελιών των συμβάσεων εργασίας, δεν υπάρχουν άλλες συμφωνίες της Εταιρείας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Δεν υπάρχουν συναλλαγές της εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη για την χρήση που έληξε 31/12/2018.

Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης

	31.12.2018
Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	32.162,03

Κομοτηνή, 29 Αυγούστου 2019

**Ο Πρόεδρος &
Διευθύνων Σύμβουλος**

Το Μη Εκτελεστικό Μέλος

**Νικόλαος Γ. Παπαγεωργίου
ΑΔΤ Α 352322**

**Κωνσταντίνος Γ. Παπαγεωργίου
ΑΔΤ ΑΚ559166**

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών Οικονομικών Καταστάσεων

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
«ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.»

Αδυναμία έκφρασης γνώμης

Μας ανατέθηκε να ελέγξουμε τις συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας « ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Δεν εκφράζουμε γνώμη επί των συνημμένων εταιρικών οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας «ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.» (η Εταιρεία). Εξαιτίας της σημαντικότητας του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για Αδυναμία Έκφρασης Γνώμης” δεν έχει καταστεί εφικτό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για τη θεμελίωση ελεγκτικής γνώμης.

Βάση για Αδυναμία Έκφρασης Γνώμης

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 5.24 των συνημμένων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, στην οποία γίνεται αναφορά στο γεγονός ότι κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης το σύνολο των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερέβαινε το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών τους στοιχείων κατά € 2,67 εκ., όπως επίσης η Εταιρεία εμφάνιζε ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 3,12 εκατ., οι οποίες αφορούν καταγγελλείσες χρηματοδοτήσεις πιστωτικών ιδρυμάτων. Επιπλέον με την από 31.12.2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφασίσθηκε η παύση εν γένει της δραστηριότητας της εταιρείας. Οι ενέργειες της διοίκησης αναφορικά με την αντιμετώπιση των προαναφερόμενων θεμάτων αναφέρονται επίσης στη Σημείωση 5.24 των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων, χωρίς όμως, έως και τη σύνταξη της παρούσης, να διαφαίνεται πιθανή η εξεύρεση των απαιτούμενων κεφαλαίων για τη χρηματοδότηση της απρόσκοπτης λειτουργίας της Εταιρείας. Οι προαναφερόμενες συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με τη δυνατότητα συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και κατ’ επέκταση, ρευστοποίησης των περιουσιακών τους στοιχείων και κάλυψης των υποχρεώσεών τους μέσα στα πλαίσια των συνήθων εργασιών τους. Κατά συνέπεια δεν κατέστη εφικτή η συγκέντρωση κατάλληλων ελεγκτικών τεκμηρίων βάσει των οποίων να είναι εφικτή η αξιολόγηση της καταλληλότητας της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας για τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων. Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν τις αποκλίσεις που θα προέκυπταν εάν αυτές είχαν συνταχθεί βάσει της αρχής της ρευστοποιήσιμης αξίας ή άλλου πιθανώς καταλληλότερου πλαισίου κατάρτισης.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχο που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Εντούτοις, εξαιτίας του θέματος που περιγράφεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για Αδυναμία Έκφρασης Γνώμης”, δεν μπορέσαμε να συγκεντρώσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια για τη θεμελίωση ελεγκτικής γνώμης.

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της 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 εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας.

Αθήνα, 30 Αυγούστου 2019

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλειος Ι. Γιαννακουλόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 24571



Delta Partners Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α. Ε.
Λ. Βουλιαγμένης 100, 16674 Γλυφάδα, Αθήνα
A.M. ΣΟΕΛ 153



Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

<u>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</u>		<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	<u>Σημείωση</u>		
<u>Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	5.1	6.325.106,38	6.443.378,43
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.1 (i)	5.561,80	6.748,55
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	5.2	<u>175.282,87</u>	<u>175.282,87</u>
Σύνολο (α)		6.505.951,05	6.625.409,85
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>			
Αποθέματα	5.3	6.937,71	9.904,91
Απαιτήσεις από πελάτες	5.4	456.362,91	246.348,59
Χρεώστες και άλλοι λογ/σμοί	5.5	235.769,85	239.109,73
Μετρητά στα ταμεία και στις τράπεζες	5.6	13.538,87	18.649,93
Σύνολο (β)		712.609,34	514.013,16
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (α) + (β)		7.218.560,39	7.139.423,01
<u>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</u>			
<u>Ίδια κεφάλαια</u>			
Μετοχικό κεφάλαιο	5.7	5.373.456,25	5.373.456,25
Αποθεματικά	5.7	-2.592.551,91	-2.567.805,17
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		2.780.904,34	2.805.651,08
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων (α)		2.780.904,34	2.805.651,08
<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Αναβαλλόμενη φορολογία	5.8	543.910,75	465.363,26
Προβλέψεις/ Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.9	508.747,09	616.900,33
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.10	0,00	0,00
Σύνολο (β)		1.052.657,84	1.082.263,59
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>			
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.11	269.979,61	279.471,47
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	5.12	3.115.018,60	2.972.036,87
Σύνολο (γ)		3.384.998,21	3.251.508,34
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (α) + (β) + (γ)		7.218.560,39	7.139.423,01

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων

	<u>Σημείωση</u>	<u>1/1-31/12/2018</u>	<u>1/1-31/12/2017</u>
Κύκλος Εργασιών	5.13	951.984,52	923.506,38
Κόστος Πωληθέντων	5.14	<u>576.846,35</u>	<u>434.592,19</u>
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		375.138,17	488.914,19
Άλλα λειτουργικά έσοδα	5.15	134.693,02	176.968,38
Έξοδα διοίκησης	5.16	135.007,15	175.247,24
Εξοδα διάθεσης	5.16	21.160,75	20.339,23
Άλλα λειτουργικά έξοδα	5.15	<u>18.771,42</u>	<u>18.598,35</u>
Κέρδος/ ζημία προ φόρων, χρηματοδ., επενδυτ. αποτελ. & αποσβέσεων		334.891,87	451.697,75
Αποσβέσεις		<u>131.543,68</u>	<u>128.161,48</u>
Κέρδος/ ζημία προ φόρων χρηματοδ. & επενδυτ. αποτελ.		203.348,19	323.536,27
Επενδυτικά έσοδα	5. 17	0,00	0,00
Κέρδη προ φόρων & χρηματοδοτικών εξόδων		203.348,19	323.536,27
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.18	<u>149.547,45</u>	<u>147.199,82</u>
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		53.800,74	176.336,45
Μείον φόρος	5.19	0,00	0,00
Μείον αναβαλλομενη φορολογία	5.19	<u>78.547,49</u>	<u>77.151,76</u>
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους		-24.746,75	99.184,69
<u>Κατανέμονται σε:</u>			
Μετόχους Εταιρείας		-24.746,75	99.184,69
Δικαιώματα Μειοψηφίας			
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-βασικά σε €	5.20	-0,1508	0,6045
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή σε €		0,00	0,00

ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.

Ποσά σε Ευρώ	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Κέρδη/Ζημίες μετά από φόρους (Α)	-24.746,75	99.184,69
Λοιπά συνολικά έσοδα :		
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας παγίων	0,00	0,00
Αναβαλλόμενη φορολογία σε αναπροσαρμογή εύλογης αξίας παγίων	0,00	0,00
Αναλογιστικά κέρδη ζημίες	0,00	-37.629,35
Αναβαλλόμενη φορολογία σε αναλογιστικά κέρδη ζημίες	0,00	10.912,51
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρων (Β)	-24.746,75	-26.716,84
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ ΧΡΗΣΗΣ (Α+Β)	-24.746,75	72.467,85
<u>Κατανέμονται σε:</u>		
Ιδιοκτήτες Μητρικής	-24.746,75	72.467,85
Δικαιώματα Μειοψηφίας	-	-

Το κονδύλι συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα ύψους €-24.746,75 αποτελείται από ποσό €-24.746,75 ζημίες χρήσης.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>	<u>1/1-31/12/2018</u>	<u>1/1-31/12/2017</u>
Ζημίες προ φόρων	53.800,74	176.336,45
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>		
Αποσβέσεις	131.543,68	128.161,48
Προβλέψεις	-108.139,14	-115.041,11
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη, ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	149.547,45	147.199,82
<u>Πλέον/(μείον) προσαρμογές για μεταβολές λογ/σμών κεφαλαίων κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηρ.</u>		
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	2.967,20	1.795,22
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-215.814,74	-284.634,94
(Μείωση)/ αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	-5.694,55	-1.144,82
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-1.236,82	-12.057,38
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00
<u>Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες(α)</u>	6.973,82	40.614,72
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>		
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών	0,00	0,00
Αγορά ενσώματων & άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-12.084,88	-27.957,04
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων & άυλων παγίων	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	0,00	0,00
<u>Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)</u>	-12.084,88	-27.957,04
<u>Χρηματοοικονομικές δραστηριότητες</u>		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	0,00
<u>Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)</u>	0,00	0,00
<u>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα περιόδ.(α)+(β)+(γ)</u>	-5.111,06	12.657,68
<u>Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα έναρξης χρήσης</u>	18.649,93	5.992,25
<u>Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα λήξης χρήσης</u>	13.538,87	18.649,93

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Χρήσης

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων έναρξης χρήσης (1/1/2018) & (1/1/2017)	<u>2.805.651,08</u>	<u>2.733.183,23</u>
Κέρδη / (ζημιές) της χρήσεως, μετά από φόρους	-24.746,75	99.184,69
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας παγίων	0,00	0,00
Αναβαλλόμενη φορολογία σε αναπροσαρμογή εύλογης αξίας παγίων	0,00	0,00
Αναλογιστικά κέρδη ζημιές	0,00	-37.629,35
Αναβαλλόμενη φορολογία σε αναλογιστικά κέρδη ζημιές	0,00	10.912,51
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα μετά από φόρους	-24.746,75	72.467,85
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	0,00	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων χρήσης (31/12/2018) & (31/12/2017)	<u>2.780.904,34</u>	<u>2.805.651,08</u>

1. Πληροφορίες για την Εταιρεία

1.1 Γενικές πληροφορίες για την ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.

Η επωνυμία της εταιρείας είναι «ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ» και ο διακριτικός της τίτλος «ARCADIA HOTEL Α.Ε.». Η εταιρεία συστάθηκε την 31.12.1996 (ΦΕΚ 8323/31/12/96 Τεύχος Α.Ε. και Ε.Π.Ε.) και είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών με Αριθμό Μητρώου Α.Ε. 37076/67/Β/96/017.

Έδρα της Εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Κομοτηνής Ν.Ροδόπης και βρίσκεται στη διεύθυνση Ανώματοι Κομοτηνής. Η διάρκεια της εταιρείας έχει ορισθεί για 50 έτη.

Τα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας συμμετέχουν στην κατάρτιση των Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων του Ομίλου της «ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.» στην οποία ανήκει το 100% της εταιρείας.

Με την από 31.12.2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ αποφασίσθηκε η παύση εν γένει της δραστηριότητας της εταιρείας.

1.2 Σκοπός της εταιρείας

Κύριος σκοπός της εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 4 του Καταστατικού της είναι :

1) Η ίδρυση, οργάνωση, εκμετάλλευση και λειτουργία ψυχαγωγικών επιχειρήσεων, ιδία δε μπαρ , ντισκοτέκ , αναψυκτηρίων , εστιατορίων , κέντρων διασκέδασης , εκθεσιακών χώρων , πολιτιστικών κέντρων, ο εξοπλισμός αυτών με τα κατάλληλα μέσα, η δημιουργία και εκμετάλλευση μηχανισμών και μέσων τροφοδοσίας και εφοδιασμών με τρόφιμα και ποτά , η διοργάνωση πάσης φύσεως εκδηλώσεων στους χώρους αυτούς , η συμμετοχή σε διαγωνισμούς καθώς και η αγορά , ανέγερση , εξοπλισμός, ανακαίνιση , επισκευή, μίσθωση , εκμίσθωση και πώληση ακινήτων προκειμένου να χρησιμοποιούνται για την πραγμάτωση των ως άνω σκοπών.

2) Η ίδρυση οργάνωση , εκμετάλλευση και λειτουργία καλλιτεχνικών επιχειρήσεων δημοσίου θεάματος ήτοι θεατρικών παραστάσεων , κινηματογραφικών προβολών, συναυλιών , μουσικών παραστάσεων, διαλέξεων , πολιτιστικών εκδηλώσεων , συγκεντρώσεων , συνεδρίων, περιοδειών στην Ελλάδα ή και στο εξωτερικό , καλλιτεχνικών-πολιτιστικών ανταλλαγών , η πρόσκληση καλλιτεχνών από το εξωτερικό και αποστολή ημεδαπών στο εξωτερικό , η συμμετοχή σε διαγωνισμούς καθώς και η αγορά , ανέγερση , εξοπλισμός, ανακαίνιση, επισκευή , μίσθωση , εκμίσθωση και πώληση ακινήτων προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για την πραγμάτωση των ως άνω σκοπών.

3) Η συμμετοχή σε διαγωνισμούς του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. ή Ν.Π.Ι.Δ. για προμήθεια ειδών απαραίτητων για την πραγμάτωση των σκοπών της εταιρίας.

4) Η έκδοση και η εμπορία εντύπων και οπτικοακουστικών υλικών (βιβλίων, περιοδικών ,ταινιών κλπ) για την κάλυψη των αναγκών της εταιρίας και την επίτευξη των σκοπών αυτής.

5) Η εμπορία , εισαγωγή και εξαγωγή ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών ειδών, παντός τύπου αυτοκινήτων , ανταλλακτικών , εξαρτημάτων , ελαστικών και γενικά ειδών μετατροπής , βελτίωσης και ενισχύσεως πάσης φύσεως αυτοκινήτων.

6) Η ίδρυση και εκμετάλλευση ξενώνων , ξενοδοχείων και λοιπών τουριστικών εγκαταστάσεων καθώς επίσης και γηπέδων στάθμευσης.

Για την επίτευξη του σκοπού της η εταιρεία μπορεί:

α) Να συμμετέχει σε οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό , που θα λειτουργεί με οποιαδήποτε νομική μορφή.

β) Να συνεργάζεται με οποιοδήποτε φυσικό ή νομικό πρόσωπο και με οποιοδήποτε τρόπο.

γ) Να αντιπροσωπεύει οποιαδήποτε επιχείρηση ημεδαπή ή αλλοδαπή με όμοιο ή παρεμφερή σκοπό.

δ) Να ιδρύει υποκαταστήματα ή πρακτορεία ή γραφεία οπουδήποτε στην Ελλάδα ή το εξωτερικό.

1.3 Κλάδος δραστηριοποίησης της Εταιρείας

1.3.1 Κλάδος Τουρισμού

Η εταιρεία εκμεταλλευόμενη την συνεχώς αυξανόμενη ζήτηση στην περιοχή της Κομοτηνής λόγω της πρόσφατης ανάπτυξης του τουρισμού και της ύπαρξης Πανεπιστημίων , και σε συνδυασμό με τις ευνοϊκές διατάξεις και επιδοτήσεις, ολοκλήρωσε το 2003 την κατασκευή, ενός ξενοδοχείου 4 αστέρων δυναμικότητας 196 κλινών σε ιδιόκτητο οικόπεδο 43 στρεμμάτων στην Κομοτηνή. Στις αρχές του 2004 ολοκληρώθηκε και η κατασκευή ενός συνεδριακού κέντρου δίπλα από το ξενοδοχείο. Η επένδυση προβλέπεται να είναι ιδιαίτερα αποδοτική μιας και στην συγκεκριμένη περιοχή υπάρχει σημαντική έλλειψη κλινών.

2. Πλαίσιο κατάρτισης των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση προετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση 01.01.2018 έως 31.12.2018 έχουν συνταχτεί σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Οι λογιστικές πολιτικές και εκτιμήσεις που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων Οικονομικών Καταστάσεων της 31.12.2018, είναι ίδιες με αυτές που ακολουθήθηκαν κατά τη σύνταξη των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31.12.201.

Οι οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται βάσει της αρχής της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern) όπως αυτή περιγράφεται στο ΔΛΠ 1.

2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων

Νέα, τροποποιημένα πρότυπα και διερμηνείες

Οι λογιστικές αρχές είναι σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για τη περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018, εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων που είναι υποχρεωτικά για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2019.

Α) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την τρέχουσα χρήση

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018).

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 που αφορά στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζοταν σύμφωνα με το ΔΛΠ 39. Επίσης, το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία νέα προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 9 με τη μέθοδο της σωρευτικής επίδρασης με την επίδραση της υιοθέτησης του νέου προτύπου να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του, ήτοι την 01.01.2018. Κατά συνέπεια, δεν διενεργήθηκε αναπροσαρμογή της συγκριτικής πληροφόρησης και οι πληροφορίες που αφορούν στη χρήση 2017 παρουσιάζονται σύμφωνα με το προηγούμενο ισχύον πρότυπο ΔΛΠ 39.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018).

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία εφάρμοσε το ΔΠΧΑ 15 με τη μέθοδο της σωρευτικής επίδρασης με την επίδραση της υιοθέτησης του νέου προτύπου να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής του, ήτοι την 01.01.2018. Κατά συνέπεια, δεν διενεργήθηκε αναπροσαρμογή της συγκριτικής πληροφόρησης και οι πληροφορίες που αφορούν στη χρήση 2017 παρουσιάζονται σύμφωνα με τα προηγούμενα ισχύοντα πρότυπα ΔΛΠ 18 «Έσοδα» και ΔΛΠ 11 «Συμβάσεις κατασκευής». Από την υιοθέτηση του νέου προτύπου ΔΠΧΑ 15 δεν προέκυψε καμία επίδραση στα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά ή σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ' ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Η εν λόγω τροποποίηση δεν είχε οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση): «Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Τον Σεπτέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΠΧΑ 4. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι να προσδιοριστεί ο χειρισμός των προσωρινών λογιστικών επιδράσεων λόγω της διαφορετικής ημερομηνίας έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΠΧΑ 4. Οι τροποποιήσεις στις υφιστάμενες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 4 επιτρέπουν στις οντότητες των οποίων οι κύριες δραστηριότητες συνδέονται με ασφάλιση να αναβάλλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021 («προσωρινή απαλλαγή»), και επιτρέπουν σε όλους τους εκδότες ασφαλιστικών συμβάσεων να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, αντί στα κέρδη ή στις ζημιές, τη μεταβλητότητα που ενδέχεται να προκύψει από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις («προσέγγιση επικάλυψης»). Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία.

Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 και 1η Ιανουαρίου 2018)

Τον Δεκέμβριο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2014-2016», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι ακόλουθες: (α) ΔΠΧΑ 12: Αποσαφήνιση του πεδίου εφαρμογής του προτύπου, (β) ΔΠΧΑ 1: Διαγραφή των βραχυπρόθεσμων εξαιρέσεων για τους υιοθετούντες για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ, (γ) ΔΛΠ 28: Επιμέτρηση μίας συγγενούς ή μίας κοινοπραξίας στην εύλογη αξία. Οι προαναφερόμενες τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 όσον αφορά στο ΔΠΧΑ 12, και την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 όσον αφορά στα ΔΠΧΑ 1 και ΔΛΠ 28. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν είχαν οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στην χρήση ενός ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν είχαν οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018)

Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα. Η Διερμηνεία δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διερμηνεία δεν αναμένεται να έχει την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Β) Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν μεταγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 2018 και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση των συνημμένων ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία ερευνά την επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις οικονομικές της καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτές

Δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτές.

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτές

Δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτές.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση): «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 28. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε μία συγγενή ή κοινοπραξία – στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης – βάσει του ΔΠΧΑ 9. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση): «Προπληρωθέντα Στοιχεία με Αρνητική Απόδοση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Οκτώβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΠΧΑ 9. Βάσει των υφιστάμενων απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9, μία οικονομική οντότητα θα επιμετρούσε ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, καθώς το χαρακτηριστικό της «αρνητικής απόδοσης» θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι δημιουργεί ενδεχόμενες ταμειακές ροές οι οποίες δεν αποτελούνται μόνο από πληρωμές κεφαλαίου και τόκου. Βάσει των τροποποιήσεων, οι οικονομικές οντότητες επιτρέπεται να επιμετρούν συγκεκριμένα προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού με αρνητική απόδοση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, εφόσον πληρείται μία συγκεκριμένη προϋπόθεση. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Δεκέμβριο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση «Ετήσιες Βελτιώσεις των ΔΠΧΑ – Κύκλος 2015-2017», η οποία αποτελείται από μία σειρά τροποποιήσεων σε ορισμένα Πρότυπα και αποτελεί μέρος του προγράμματος για τις ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στον κύκλο αυτόν είναι οι ακόλουθες: (α) ΔΠΧΑ 3 - ΔΠΧΑ 11: Συμμετοχικά δικαιώματα που κατείχε προηγουμένως ο αποκτών σε μία από κοινού λειτουργία, (β) ΔΛΠ 12: Επιπτώσεις στον φόρο εισοδήματος από πληρωμές για χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων και (γ) ΔΛΠ 23: Κόστη δανεισμού επιλέξιμα για κεφαλαιοποίηση. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με Χειρισμούς Φόρου Εισοδήματος» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Ιούνιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση μίας νέας Διερμηνείας, της ΕΔΔΠΧΑ 23. Το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» προσδιορίζει τον λογιστικό χειρισμό του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου, αλλά δεν προσδιορίζει τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας. Η

ΕΔΔΠΧΑ 23 περιλαμβάνει τις επιπρόσθετες του ΔΛΠ 12 απαιτήσεις, προσδιορίζοντας τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να αντικατοπτρίζονται οι επιπτώσεις της αβεβαιότητας στον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η εν λόγω διερμηνεία δεν αναμένεται να έχει την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση): «Τροποποίηση, Περικοπή ή Διακανονισμός Προγράμματος Καθορισμένων Παροχών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019)

Τον Φεβρουάριο του 2018, το IASB προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων περιορισμένου σκοπού στο ΔΛΠ 19, βάσει των οποίων μία οντότητα απαιτείται να χρησιμοποιεί επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές κατά τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας υπηρεσίας και του καθαρού τόκου για την εναπομένουσα περίοδο μετά την τροποποίηση, την περικοπή ή τον διακανονισμό ενός προγράμματος καθορισμένων παροχών. Σκοπός των εν λόγω τροποποιήσεων είναι η ενίσχυση της κατανόησης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και η παροχή περισσότερο χρήσιμων πληροφοριών στους χρήστες αυτών. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση): «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.. Η εν λόγω τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει την οποιαδήποτε επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις): «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, η τροποποίηση διασφαλίζει ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστικές Συμβάσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021)

Τον Μάιο του 2017, το IASB προέβη στην έκδοση ενός νέου Προτύπου, του ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Σκοπός του έργου του IASB ήταν η ανάπτυξη ενός ενιαίου προτύπου βασισμένου στις αρχές για τον λογιστικό χειρισμό όλων των τύπων ασφαλιστικών συμβάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των συμβάσεων ανασφάλισης που κατέχει ένας ασφαλιστικός φορέας. Ένα ενιαίο πρότυπο το οποίο θα ενισχύσει τη συγκρισιμότητα της χρηματοοικονομικής αναφοράς μεταξύ οικονομικών οντοτήτων, δικαιοδοσιών και κεφαλαιαγορών. Το ΔΠΧΑ 17 καθορίζει τις απαιτήσεις που θα πρέπει να εφαρμόζει μία οικονομική οντότητα στη χρηματοοικονομική πληροφόρηση που σχετίζεται με ασφαλιστικές συμβάσεις που εκδίδει και συμβάσεις ανασφάλισης που κατέχει. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία.

3. Βασικές λογιστικές αρχές

Οι βασικές λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά την προετοιμασία των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθες:

3.1 Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Τα γήπεδα, κτίρια και μηχανήματα και εξοπλισμός, αποτιμώνται στο τεκμαρτό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσής τους. Τα μεταφορικά μέσα καθώς και τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν προβλέψεις απομείωσης της αξίας τους.

Οι αποσβέσεις των ενσωμάτων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται μέσα στην ωφέλιμη ζωή του που έχει ως εξής:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΑΓΙΟΥ	ΩΦΕΛΙΜΗ ΖΩΗ
ΚΤΙΡΙΑ	50 ΕΤΗ
ΜΗΧΑΝΗΜΑΤΑ	5-25 ΕΤΗ
ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕΣΑ	5-27 ΕΤΗ
ΕΠΙΠΛΑ & ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	5-10 ΕΤΗ
ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ	5-10 ΕΤΗ

Η Εταιρεία πρόβη στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των γηπέδων και κτιρίων κατά την 1η Ιανουαρίου 2004 και οι εύλογες αξίες αυτές χρησιμοποιήθηκαν ως τεκμαρτό κόστος κατά την ημερομηνία μετάβασης στα ΔΠΧΠ. Η υπεραξία που προέκυψε, από την εκτίμηση των κτισμάτων σύμφωνα με την αναλογιστική μελέτη που διενεργήθηκε από αναγνωρισμένο Ορκωτό Εκτιμητή πιστώθηκε στα αποθεματικά και μειώθηκε με τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο.

Για τις περιόδους που ακολουθούν την αρχική αναγνώριση των γηπέδων και κτιρίων, τα κέρδη, σε περίπτωση που η μεταγενέστερη αναπροσαρμογή αυξάνει τη λογιστική αξία του παγίου, αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά έσοδα και σωρευτικά στο κονδύλι των ιδίων κεφαλαίων «Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων». Στη περίπτωση που η μεταγενέστερη αναπροσαρμογή μειώνει τη λογιστική αξία του παγίου, τότε η μείωση αναγνωρίζεται ως ζημιά στα αποτελέσματα της περιόδου, εκτός αν η μείωση αυτή αναστρέφει προηγούμενη αύξηση που είχε καταχωρηθεί στο «Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων».

Η εταιρεία πραγματοποίησε επικαιροποίηση της εύλογης αξίας την 31/12/2016. Τα αποτελέσματα της αξίας που αφορούν σε «ιδιοχρησιμοποιούμενα» πάγια μεταφέρθηκαν σε ειδικό κοδύλι των αποθεματικών. Έγινε υπολογισμός αναβαλλόμενης φορολογίας με συντελεστή 8%.

Οι συντηρήσεις καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Σημαντικές βελτιώσεις κεφαλαιοποιούνται στο κόστος των αντίστοιχων παγίων εφόσον αυτές προσαυξάνουν την ωφέλιμη ζωή, αυξάνουν την ικανότητα παραγωγής ή βελτιώνουν την αποδοτικότητα των αντίστοιχων παγίων. Τα στοιχεία των ενσώματων ακινητοποιήσεων διαγράφονται κατά την πώλησή ή την απόσυρσή τους ή όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση τους. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από την διαγραφή ενός παγίου περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία διαγράφεται το εν λόγω πάγιο.

3.2 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Στα άυλα περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού, και τα δικαιώματα χρήσης ταινιών. Οι άδειες λογισμικού και τα δικαιώματα χρήσης ταινιών αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών.

3.3 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

3.3.1 Μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Με την εξαίρεση της υπεραξίας και των ασωμάτων ακινητοποιήσεων με απεριόριστη διάρκεια ζωής τα οποία ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση, οι λογιστικές αξίες των λοιπών μακροπρόθεσμων στοιχείων του ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσής του καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως. Καθαρή τιμή πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από την διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

3.4 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

Οι μακροπρόθεσμες απαιτήσεις περιλαμβάνουν α) τις απαιτήσεις των οποίων η προθεσμία εισπράξεως λήγει μετά το τέλος της επόμενης χρήσης και β) δοσμένες εγγυήσεις δηλαδή ποσά που καταβάλλονται ως εγγύηση και η επιστροφή τους δεν προβλέπεται να πραγματοποιηθεί μέχρι το τέλος της επόμενης χρήσης.

3.5 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος

Η επιβάρυνση της περιόδου με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους, δηλαδή τους φόρους ή τις φορολογικές ελαφρύνσεις που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη που προκύπτουν στην περίοδο αλλά έχουν ήδη καταλογιστεί ή θα καταλογιστούν από τις φορολογικές αρχές σε διαφορετικές περιόδους. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται στον λογαριασμό των αποτελεσμάτων της χρήσης, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο, στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις προς τις δημοσιονομικές αρχές που σχετίζονται με τους πληρωτέους φόρους επί του φορολογητέου εισοδήματος της περιόδου και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις.

Οι τρέχοντες φόροι επιμετρώνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση

στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του Ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήση.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση στην οποία θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση της προσωρινής διαφοράς που δημιουργεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση που η αναστροφή των προσωρινών διαφορών ελέγχεται από την Εταιρεία και είναι πιθανό ότι οι προσωρινές διαφορές δεν θα αναστραφούν στο προβλεπτό μέλλον.

Οι περισσότερες αλλαγές στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν ένα κομμάτι των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Μόνο αυτές οι μεταβολές στα στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις που επηρεάζουν τις προσωρινές διαφορές αναγνωρίζονται κατευθείαν στα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας, όπως η επανεκτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας, έχουν ως αποτέλεσμα την σχετική αλλαγή στις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή υποχρεώσεις να χρεώνεται έναντι του σχετικού λογαριασμού της καθαρής θέσης.

Η Εταιρεία έχει υπολογίσει αναβαλλόμενο φόρο στην υπεραξία που προέκυψε από την αναπροσαρμογή των ακινήτων με συντελεστή 5% για τα οικόπεδα και 8 % για τα κτίρια και σε επισφαλείς απαιτήσεις και υποχρεώσεις.

Επισημαίνεται ότι υπο τις παρούσες συνθήκες η εταιρεία δεν πρόκειται να προβεί σε οποιαδήποτε πώληση ακινήτου της.

3.6 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των ετοιμών και ημι-ετοιμών προϊόντων περιλαμβάνει όλα τα έξοδα που πραγματοποιήθηκαν ώστε να βρεθούν στο τρέχον σημείο εναπόθεσης και επεξεργασίας τους και αποτελείται από πρώτες ύλες, εργατικά, γενικά βιομηχανικά έξοδα (βασίζόμενο σε κανονική λειτουργική ικανότητα, αλλά χωρίς να περιλαμβάνει κόστη δανεισμού) και συσκευασία. Το κόστος των πρώτων υλών, εμπορευμάτων και των ετοιμών προϊόντων καθορίζεται με βάση το μέσο σταθμικό κόστος. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των ετοιμών προϊόντων είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης στην κανονική λειτουργία της Εταιρείας μείον τα εκτιμώμενα κόστη για την ολοκλήρωσή τους και τα εκτιμώμενα αναγκαία κόστη για την πώλησή τους. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των πρώτων υλών είναι το εκτιμώμενο κόστος αντικατάστασης στην κανονική λειτουργία της επιχείρησης. Σε μερικές θυγατρικές εταιρίες έχει εφαρμοσθεί η τελευταία τιμή αγοράς και οι αποκλίσεις είναι μηδαμινές.

3.7 Απαιτήσεις από πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, η οποία συμπίπτει με την ονομαστική αξία ,αφαιρουμένων των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) καταχωρούνται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη η εταιρία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται στα αποτελέσματα.

3.8 Χρηματικά Διαθέσιμα & Ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα και ισοδύναμα διαθεσίμων περιλαμβάνουν τα μετρητά στην τράπεζα και στο ταμείο καθώς επίσης και τις βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας όπως τα προϊόντα χρήματος και οι τραπεζικές.

3.9 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Οι μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιλαμβάνουν κονδύλια των οποίων η προθεσμία εξόφλησης λήγει μετά το τέλος της χρήσεως.

3.10 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Έσοδα: Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των πωλουμένων αγαθών, της παροχής υπηρεσιών και την εκμετάλλευση και αξιοποίηση ακινήτων καθαρά από φόρους εκπτώσεις και επιστροφές. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

- **Πωλήσεις αγαθών και υπηρεσιών** Τα έσοδα από την πώληση αγαθών και υπηρεσιών, μετά την αφαίρεση των εκπτώσεων τζίρου, κινήτρων πωλήσεων και του αναλογούντα ΦΠΑ, αναγνωρίζονται όταν μεταφέρονται στον αγοραστή οι σημαντικοί κίνδυνοι και τα οφέλη που απορρέουν από την ιδιοκτησία των αγαθών.
- **Έσοδα από τόκους** Τα έσοδα τόκων αναγνωρίζονται με βάση την λογιστική αρχή του δεδουλευμένου. Το σύνολο των εσόδων των τόκων αφορά κυρίως τόκους από καταθέσεις τραπεζών.
- **Μερίσματα** Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξής τους.
- **Έσοδα από την εκμετάλλευση ακινήτων** Τα έσοδα από την εκμετάλλευση ακινήτων λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου.
- **Έσοδα από αποτίμηση χρηματοοικονομικών μέσων**

Έξοδα: Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δεδουλευμένη βάση. Τα έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται σε δεδουλευμένη βάση.

3.11 Παροχές στο προσωπικό

Οι παροχές προς τους εργαζομένους αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες.

Η Εταιρεία δεν έχει επίσημα ή ανεπίσημα ενεργοποιήσει κανένα ειδικό πρόγραμμα παροχών προς τους εργαζομένους της.

Η Εταιρεία έχει πραγματοποιήσει αναλογιστική μελέτη για να προσδιορίσει το κονδύλι για αποζημίωση προσωπικού, οι παραδοχές της οποίας είναι :

- **Δημογραφικές παραδοχές**

- **Δημογραφικές παραδοχές**

- 1) Πίνακας θνησιμότητας : Ο Νέος Πίνακας Θνησιμότητας για άνδρες και γυναίκες ΜΤΕΑΕ2012Ρ.
- 2) Ηλικία κανονικής συνταξιοδότησης : Θεωρήθηκε το 67^ο έτος με 40 έτη εργασίας ανεξαρτήτως φύλου.

- **Οικονομικές παραδοχές**

Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,515%
Ποσοστό αύξησης αμοιβών	0,50%

- Περιουσιακά στοιχεία για την αποζημίωση του Ν.2112/20 βάσει των ΙΑΣ.19 κατά την ημερομηνία αποτίμησης : μηδέν

- **Άλλες παραδοχές**

- 1) Ύψος αποζημίωσης : Η εφαρμογή των νομοθετικών διατάξεων του 2112/20.
- 2) Πληθυσμιακά στοιχεία : Τα σχετικά πληθυσμιακά στοιχεία ελήφθησαν από τα στοιχεία της Εταιρείας την 31/12/2018
- 3) Γενική αρχή υπολογισμού των αναλογιστικών μεγεθών : Η αρχή της συνεχιζόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας σύμφωνα με το πλαίσιο των ΔΛΠ (βλ. ΔΛΠ 1)

3.12 Προβλέψεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

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

3.13 Διανομή μερισμάτων

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

4.1 Διαχείριση κινδύνων κεφαλαίου

Πολιτική της εταιρίας είναι η διατήρηση μίας υγιούς κεφαλαιακής διάρθρωσης, ώστε να υποστηρίζεται η μελλοντική της ανάπτυξη και να υπάρχει εμπιστοσύνη εκ μέρους των επενδυτών και των πιστωτών της.

Η εξέλιξη της κεφαλαιακή διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά την σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Loan to Value).

Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το ύψος των συνολικών επενδύσεων της εταιρείας. Το καθαρό χρέος είναι ο καθαρός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια μείον τα

χρηματικά διαθέσιμα). Οι συνολικές επενδύσεις υπολογίζονται σαν το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, ενσώματων & άυλων παγίων και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Ο συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) υπολογίζεται ως εξής

Ποσά σε €	Εταιρία	
	31/12/2018	31/12/2017
Δάνεια τραπεζών	3.115.018,60	2.972.036,87
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13.538,87	18.649,93
Καθαρός τραπεζικός δανεισμός	3.101.479,73	2.953.386,94
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	6.325.106,38	6.443.378,43
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	-
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.561,80	6.748,55
Συμμετοχές σε θυγατρικές	-	-
Συμμετοχές σε συγγενείς	-	-
Διαθέσιμα προς πώληση χρημ/κα στοιχεία	-	-
Σύνολο Επενδύσεων	6.330.668,18	6.450.126,98
Συντελεστής Μόχλευσης (Loan to value)	48,99%	45,79%

Η Εταιρία διαχειρίζεται τα κεφάλαιά της έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι θα εξακολουθήσει να είναι βιώσιμη μεγιστοποιώντας την απόδοση στους μετόχους μέσω της βελτιστοποίησης της σχέσης δανεισμού προς ίδια κεφάλαια. Η κεφαλαιακή διάρθρωση της Εταιρίας αποτελείται από δανεισμό, χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα και ίδια κεφάλαια των μετόχων που περιλαμβάνουν το μετοχικό κεφάλαιο, τα αποθεματικά και τα κέρδη εις νέο.

Σχέση Καθαρού Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια

Η σχέση αυτή έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε €	Εταιρία	
	31/12/2018	31/12/2017
Δάνεια τραπεζών	3.115.018,60	2.972.036,87
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	13.538,87	18.649,93
Καθαρός τραπεζικός δανεισμός	3.101.479,73	2.953.386,94
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	2.780.904,34	2.805.651,08
Καθαρός τραπεζικός δανεισμός προς Ίδια Κεφάλαια	1,12	1,05

Από τις διατάξεις περί νομοθεσίας των ανωνύμων εταιρειών, Κ.Ν. 2190/1920, επιβάλλονται περιορισμοί σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια που έχουν ως εξής:

Η απόκτηση ιδίων μετοχών, με εξαίρεση την περίπτωση της απόκτησης με σκοπό την διανομή τους στους εργαζομένους, δεν μπορεί να υπερβαίνει το 10% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και δεν μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την μείωση των ιδίων κεφαλαίων σε ποσό κατώτερο από το ποσό του μετοχικού κεφαλαίου προσαυξημένου με τα αποθεματικά για τα οποία η διανομή τους απαγορεύεται από τον Νόμο.

Σε περίπτωση που το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας, γίνει κατώτερο από το 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου το διοικητικό συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλέσει την γενική συνέλευση, μέσα σε προθεσμία έξι μηνών από την λήξη της χρήσης, που θα αποφασίσει την λύση της εταιρείας ή την υιοθέτηση άλλου μέτρου.

Όταν το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της εταιρίας, καταστεί κατώτερο του 1/10 του μετοχικού κεφαλαίου και η γενική συνέλευση δεν λαμβάνει τα κατάλληλα μέτρα, η εταιρία μπορεί να λυθεί με δικαστική απόφαση μετά από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον.

Ετησίως, αφαιρείται το 1/20 τουλάχιστον των καθαρών κερδών, προς σχηματισμό του τακτικού αποθεματικού, το οποίο χρησιμοποιείται αποκλειστικά προς εξίσωση, προ πάσης διανομής μερίσματος, του τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού αποτελέσματα εις νέον. Ο σχηματισμός του αποθεματικού αυτού καθίσταται προαιρετικός, όταν το ύψος του φθάσει το 1/3 του μετοχικού κεφαλαίου.

Η καταβολή ετησίου μερίσματος στους μετόχους σε μετρητά, και σε ποσοστό 35% τουλάχιστον των καθαρών κερδών, μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού και του καθαρού αποτελέσματος από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην εύλογη αξία τους, είναι υποχρεωτική. Αυτό δεν έχει εφαρμογή, αν έτσι αποφασισθεί από την γενική συνέλευση των μετόχων με πλειοψηφία τουλάχιστον 65% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Στην περίπτωση αυτή, το μη διανεμηθέν μέρισμα μέχρι τουλάχιστον ποσοστού 35% επί των κατά τα ανωτέρω καθαρών κερδών, εμφανίζεται σε ειδικό λογαριασμό αποθεματικού προς κεφαλαιοποίηση, εντός τετραετίας με την έκδοση νέων μετοχών που παραδίδονται δωρεάν στους δικαιούχους μετόχους. Τέλος, με πλειοψηφία τουλάχιστον 70% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η Γενική Συνέλευση των μετόχων, μπορεί να αποφασίζει την μη διανομή μερίσματος.

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

4.2 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρίας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρίας.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία της Εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων όπως ο κίνδυνος επιτοκίου και ο πιστωτικός κίνδυνος.

Κίνδυνος επιτοκίου και κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρία εκτίθεται σε κινδύνους ταμειακών ροών που λόγω μιας ενδεχόμενης μελλοντικής μεταβολής των κυμαινόμενων επιτοκίων μπορεί να διαφοροποιήσουν θετικά ή αρνητικά τις ταμειακές εισροές ή/ και εκροές που συνδέονται με περιουσιακά στοιχεία ή/και υποχρεώσεις της Εταιρίας. Θεωρούμε όμως ότι σε ένα περιβάλλον παρατεταμένης παγκόσμιας επιβράδυνσης, ο κίνδυνος αύξησης των επιτοκίων παραμένει χαμηλός και ως εκ τούτου και ο κίνδυνος επιβάρυνσης των ταμειακών ροών από τον κίνδυνο επιτοκίων.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας, ταξινομημένες σε σχετικές ομαδοποιημένες ημερομηνίες λήξης, οι οποίες υπολογίζονται σύμφωνα με το χρονικό υπόλοιπο από την ημερομηνία του ισολογισμού μέχρι την συμβατική ημερομηνία λήξης.

Εταιρικά στοιχεία 31.12.2018				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	269.979,61	-	-	269.979,61
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	3.115.018,60	-	-	3.115.018,60
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	0,00	0,00	0,00

Εταιρικά στοιχεία 31.12.2017				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	279.471,47	-	-	279.471,47
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.972.036,87	-	-	2.972.036,87
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	-	0,00	0,00	0,00

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρία δεν αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς. Όπου κρίνεται κατάλληλο, ζητείται επιπλέον ασφαλιστική κάλυψη ως εγγύηση της πίστωσης. Για ειδικούς πιστωτικούς κινδύνους γίνονται προβλέψεις για ζημίες από απαξίωση. Στο τέλος του 2017, κρίνεται ότι δεν υπάρχει κανένας ουσιαστικός πιστωτικός κίνδυνος, που να μην καλύπτεται από πρόβλεψη επισφαλούς απαιτήσεως.

Για την ελαχιστοποίηση αυτού του πιστωτικού κινδύνου, η Εταιρία, στο πλαίσιο εγκεκριμένων πολιτικών από το Διοικητικό Συμβούλιο, θέτει όρια στο βαθμό έκθεσης σε κάθε μεμονωμένο συνεργάτη. Επίσης, όσον αφορά προϊόντα καταθέσεων, η Εταιρία συναλλάσσεται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, υψηλής πιστοληπτικής διαβάθμισης.

5. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

5.1 Ιδιοχρησιμοποιούμενα Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 01/01-31/12/2018

	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα οικόπεδα Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτησεως</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 1.1.18	3.086.626,68	3.454.605,32	1.782.711,56	24.238,70	1.597.572,67	0,00	9.945.754,93
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	11.855,37	0,00	11.855,37
Επανεκτίμηση οικοπέδων κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
διαγραφες-μεταφορες- πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.086.626,68	3.454.605,32	1.782.711,56	24.238,70	1.609.428,04	0,00	9.957.610,30
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 1.1.18	0,00	120.223,57	1.780.551,90	24.238,70	1.577.362,33	0,00	3.502.376,50
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	120.223,57	1.382,33	0,00	8.521,53	0,00	130.127,43
Επανεκτίμηση οικοπέδων κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφφή λόγω πωλήσεων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	240.447,13	1.781.934,23	24.238,70	1.585.883,86	0,00	3.632.503,92
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2018	3.086.626,68	3.214.158,19	777,33	0,00	23.544,18	0,00	6.325.106,38

ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ 01/01-31/12/2017

	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα οικόπεδα Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτησεως</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 1.1.17	3.086.626,68	3.454.605,32	1.782.711,56	24.238,70	1.576.585,69	0,00	9.924.767,95
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	20.986,98	0,00	20.986,98
Επανεκτίμηση οικοπέδων κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
διαγραφες-μεταφορες- πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.086.626,68	3.454.605,32	1.782.711,56	24.238,70	1.597.572,67	0,00	9.945.754,93
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 1.1.17	0,00	0,00	1.779.171,98	24.238,70	1.571.025,85	0,00	3.374.436,53
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	120.223,57	1.379,92	0,00	6.336,48	0,00	127.939,97
Επανεκτίμηση οικοπέδων κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφφή λόγω πωλήσεων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	120.223,57	1.780.551,90	24.238,70	1.577.362,33	0,00	3.502.376,50
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2017	3.086.626,68	3.334.381,75	2.159,66	0,00	20.210,34	0,00	6.443.378,43

5.1 (i) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

	Λογιστικά Προγράμματα	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>		
Αρχικό υπόλοιπο 1.1.18	6.970,06	6.970,06
Προσθήκες	229,50	229,50
	7.199,56	7.199,56
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>		
Αρχικό υπόλοιπο 1.1.18	221,51	221,51
Επιβάρυνση χρήσεως	1.416,25	1.416,25
	1.637,76	1.637,76
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2018	5.561,80	5.561,80

	Λογιστικά Προγράμματα	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>		
Αρχικό υπόλοιπο 1.1.17	0,00	0,00
Προσθήκες	6.970,06	6.970,06
	6.970,06	6.970,06
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>		
Αρχικό υπόλοιπο 1.1.17	0,00	0,00
Επιβάρυνση χρήσεως	221,51	221,51
	221,51	221,51
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2017	6.748,55	6.748,55

Οι προσθήκες αφορούν αλλαγή του λογισμικού προγράμματος της εταιρείας.

5.2 Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση

Η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση όπως προκύπτει από τις σχετικές προσωρινές φορολογικές διαφορές έχει ως εξής:

	Πρόβλεψη Αποζημίωσης Προσωπικού	Διαφορά προβλέψεων επισφαλειών	Διαφορά Αναπροσαρμογής Παγίων	Σύνολο
Υπόλοιπο 31/12/2017	18.606,63	65.719,56	90.956,69	175.282,87
(Χρέωση) / Πίστωση Αποτελεσμάτων Χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00
(Χρέωση) / Πίστωση Ιδίων Κεφαλαίων	0,00	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2018	18.606,63	65.719,56	90.956,69	175.282,87

5.3 Αποθέματα

Τα αποθέματα της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Α' & βοηθητικές ύλες	6.937,71	9.904,91
Σύνολο	6.937,71	9.904,91

5.4 Απαιτήσεις από πελάτες

	31.12.2018	31.12.2017
Πελάτες	14.904,20	61.348,59
Μείον :Προβλέψεις απομείωσης	-12.541,29	-12.541,29
Επιταγές Εισπρακτέες	454.000,00	185.000,00
Σύνολο	456.362,91	246.348,59

Η αύξηση των απαιτήσεων οφείλεται στην άυξηση του κύκλου εργασιών λόγω της σύμβασης συνεργασίας με την εταιρεία «ΑΚΤΩΡ ΑΕ».

Παρακάτω γίνεται ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων .

	31.12.2018	31.12.2017
Μη ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις		
Έως 90 ημέρες	456.362,91	246.348,59
91-180 ημέρες	0,00	0,00
181-360 ημέρες	0,00	0,00
Σύνολο μη ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων	456.362,91	246.348,59
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις		
>360 ημέρες	12.541,29	12.541,29
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	-12.541,29	-12.541,29
Σύνολο ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων	0,00	0,00
Σύνολο απαιτήσεων	456.362,91	246.348,59

Επί των εμπορικών απαιτήσεων δεν υφίστανται ενέχυρα.

5.5 Χρεώστες και άλλοι λογαριασμοί

	31.12.2018	31.12.2017
Χρεώστες διάφοροι	3.036,17	5.952,04
Έξοδα επομένων χρήσεων	0,00	424,01
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	232.733,68	232.733,68
Μείον :Προβλέψεις απομείωσης	0,00	0,00
Σύνολο	235.769,85	239.109,73

Το κονδύλι έσοδα χρήσεως εισπρακτέα αφορά κυρίως επιδοτήσεις προσωπικού από τον ΟΑΕΔ των χρήσεων 2012-2017.

5.6 Μετρητά στα ταμεία και στις τράπεζες

	31.12.2018	31.12.2017
Μετρητά στο ταμείο	235,58	657,15
Υπόλοιπα τραπεζών	13.303,29	17.992,78
Σύνολο	13.538,87	18.649,93

5.7 Ίδια Κεφάλαια

ι) Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχής	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2017	164.075	32,75	5.373.456,25
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2018	164.075	32,75	5.373.456,25

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχής	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2016	164.075	32,75	5.373.456,25
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2017	164.075	32,75	5.373.456,25

Με την από 16.12.2016 απόφαση της Εκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, αποφασίστηκαν τα εξής:

α) Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αναδιαμορφώθηκε, παρέμεινε στο ποσό των 5.250.400,00 Ευρώ και διαιρείται πλέον σε 164.075 κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας 32,00 Ευρώ η κάθε μια και

β) Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας αυξήθηκε, με καταβολή μετρητών από την μοναδική μέτοχο «ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ» κατά ποσό εκατόν είκοσι τριών χιλιάδων πενήντα έξι ευρώ και είκοσι πέντε λεπτών (123.056,25€) με την αύξηση της ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής κατά εβδομήντα πέντε λεπτά (0,75€).

Έτσι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μετά τα ανωτέρω ανήλθε σε πέντε εκατομμύρια τριακόσιες εβδομήντα τρεις χιλιάδες τετρακόσια πενήντα έξι ευρώ και είκοσι πέντε λεπτά (5.373.456,25€) διαιρούμενο σε εκατόν εξήντα τέσσερις χιλιάδες εβδομήντα πέντε (164.075) κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας τριάντα δύο ευρώ και εβδομήντα πέντε λεπτών (32,75) η κάθε μια.

ii) Λοιπά Αποθεματικά

Τα λοιπά αποθεματικά της εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Λοιπά Αποθεματικά	Αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων	Αποτέλεσμα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2017	-404.179,58	3.158.493,50	-5.322.119,07	-2.567.805,17
Μεταβολές κατά τη διάρκεια της χρήσης	0,00	0,00	-24.746,75	-24.746,75
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2018	-404.179,58	3.158.493,50	-5.346.865,82	-2.592.551,91

5.8 Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση

Η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση όπως προκύπτει από τις σχετικές προσωρινές φορολογικές διαφορές έχει ως εξής:

	Διαφορά Αποσβέσεων	Διαφορά Αναπροσαρμογής Παγίων	Διαφορά προβλέψεων	Σύνολο
Υπόλοιπο 31/12/2017	-463.273,01	0,00	-2.090,26	-465.363,26
(Χρέωση) / Πίστωση	-78.547,49	0,00	0,00	-78.547,49
Υπόλοιπο 31/12/2018	-541.820,50	0,00	-2.090,26	-543.910,75

Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία ο φορολογικός συντελεστής για την τρέχουσα χρήση του 2018 ανέρχεται σε 29% (2017: 29%). Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 του Ν.4579/2018, ο φορολογικός συντελεστής των κερδών από επιχειρηματική δραστηριότητα μειώνεται σταδιακά κατά μία ποσοστιαία μονάδα ανά έτος, αρχής γενομένης της μείωσης για τα εισοδήματα της χρήσεως 2019. Συγκεκριμένα, για τα εισοδήματα της κλειόμενης χρήσεως 2018 θα εφαρμοστεί ο ήδη ισχύων φορολογικός συντελεστής (29%), ενώ για τα εισοδήματα της χρήσεως 2019 φορολογικός συντελεστής 28%, για τα εισοδήματα της χρήσεως 2020 27%, για τα εισοδήματα της χρήσεως 2021 26% και για τα εισοδήματα της χρήσεως 2022 25%

5.9 Προβλέψεις/Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31.12.2018	31.12.2017
Επιχορηγήσεις επενδύσεων παγίων	403.531,78	521.947,37
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	38.000,00	38.000,00
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	67.215,31	56.952,96
Σύνολο	508.747,09	616.900,33

Στο κονδύλι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις περιέχονται €38.000 για πρόβλεψη διαφορών φορολογικού ελέγχου των ετών 2010-2011.

Το Κονδύλι Επιχορηγήσεις παγίων επενδύσεων € 403.531,78 αφορά επιχορηγήσεις για ενίσχυση του επενδυτικού σχεδίου της εταιρείας σύμφωνα με τους Ν.1892/90 και Ν.2601/98 μειωμένες με τις αναλογούσες αποσβέσεις.

Για τη χρήση 2018 η Εταιρεία αποδέχτηκε το φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65, παράγραφος 1, Ν. 4174/2013.

Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και η σχετική έκθεση φορολογικής συμμόρφωσης προβλέπεται να χορηγηθεί μετά την έγκριση και δημοσίευση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της κλειόμενης χρήσεως 2018. Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης, έχουν ληφθεί όλες οι απαραίτητες πρόνοιες και δεν αναμένεται με την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου της κλειόμενης χρήσης 2018 να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις οι οποίες θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικείες οικονομικές καταστάσεις.

Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους

Η υποχρέωση της Εταιρείας προς τα πρόσωπα που εργάζονται στην Ελλάδα, για την μελλοντική καταβολή παροχών ανάλογα με το χρόνο της προϋπηρεσίας του καθενός, προσμετράται και απεικονίζεται με βάση το αναμενόμενο να καταβληθεί δεδουλευμένο δικαίωμα του κάθε εργαζόμενου, κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων, προεξοφλούμενο στην παρούσα του αξία, σε σχέση με τον προβλεπόμενο χρόνο καταβολής του. Οι δουλευμένες παροχές κάθε περιόδου επιβαρύνουν τα αποτελέσματα χρήσεως με αντίστοιχη αύξηση της συνταξιοδοτικής υποχρέωσης. Οι πληρωμές παροχών που διενεργούνται στους υπαλλήλους που αποχωρούν λόγω συνταξιοδότησεως μειώνουν αντίστοιχα τη συνταξιοδοτική υποχρέωση.

Ο αριθμός του απασχολούμενου στην Εταιρεία προσωπικού και το αντίστοιχο κόστος μισθοδοσίας του, έχουν ως ακολούθως:

Αριθμός εργαζομένων και κόστος μισθοδοσίας:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Άτομα:	31.12.2018	31.12.2017
Μισθωτοί	17	17
Ημερομίσθιοι	0	0
Σύνολο	17	17

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Ανάλυση κόστους εργαζομένων:	31.12.2018	31.12.2017
Έξοδα μισθοδοσίας	360.340,26	310.775,80
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	10.262,35	219,84
Σύνολο	370.602,61	310.995,64

Για τον υπολογισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού την 31/12/2018, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19, ελήφθη υπόψη αναλογιστική μελέτη, για την οποία έγινε εκτενής αναφορά στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Η κίνηση της καθαρής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης έχει ως ακολούθως:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσεως	56.952,96	14.510,76
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	6.357,44	37.629,35
Σύνολο παροχών που καταβλήθηκαν εντός της χρήσεως	3.042,07	4.593,01
Έξοδα που αναγνωρίστηκαν στην κατάσταση συνολικών εσόδων	862,84	219,84
Σύνολο	67.215,31	56.952,96

Η υποχρέωση της Εταιρείας για καταβολή αποζημιώσεων στο προσωπικό της που αποχωρεί λόγω συνταξιοδότησεως προσδιορίστηκε βάσει αναλογιστικής μελέτης η οποία εκπονήθηκε από ανεξάρτητη εταιρεία αναγνωρισμένων αναλογιστών. Τα βασικά οικονομικά μεγέθη και υποθέσεις της αναλογιστικής μελέτης την 31η Δεκεμβρίου 2017 έχουν ως ακολούθως:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017
Παρούσα αξία υποχρέωσης	67.215,31	56.952,96
Μη καταχωρούμενα αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	0,00	0,00
Καθαρή υποχρέωση στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	67.215,31	56.952,96

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3.042,07	4.593,01
Χρηματοοικονομικό κόστος	862,84	219,84
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	6.357,44	37.629,35
Τερματικές Παροχές / Επίδραση Περικοπής / Διακανονισμού	0,00	0,00
Κόστος επιπλέον παροχών στους εργαζομένους	0,00	0,00
Συνολική επιβάρυνση στην κατάσταση συνολικών εσόδων	10.262,35	42.442,20

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017
Καθαρή υποχρέωση στην αρχή της χρήσεως	56.952,96	14.510,76
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3.042,07	4.593,01
Χρηματοοικονομικό κόστος	862,84	219,84

Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές	6.357,44	37.629,35
Τερματικές Παροχές / Επίδραση Περικοπής / Διακανονισμού	0,00	0,00
Σύνολο παροχών που καταβλήθηκαν εντός της χρήσεως	0,00	0,00
Κόστος επιπλέον παροχών στους εργαζομένους	0,00	0,00
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της χρήσεως	67.215,31	56.952,96

Βασικές υποθέσεις αναλογιστικής μελέτης:

Αναλογιστική μέθοδος αποτίμησης	Μέθοδος της Προβεβλημένης Πιστωτικής Μονάδος
Μέσος ετήσιος ρυθμός μακροχρόνιας αύξησης πληθωρισμού	0,00%
Μέση ετήσια μακροχρόνια μισθολογική ωρίμανση	0,50%
Προεξοφλητικό επιτόκιο κατά την 31/12/2018	1,515%
Περιουσιακά στοιχεία για την αποζημίωση του Ν. 2112/20	Μηδέν

5.10 Μακροπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις

	31.12.2018	31.12.2017
Δάνεια τραπεζών	0,00	0,00
Σύνολο	0,00	0,00

Κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης και λόγω της ύπαρξης ληξιπρόθεσμων τόκων & δόσεων κεφαλαίου ύψους €3,12 εκ. η Εταιρεία δεν πληρούσε το σύνολο των χρηματοοικονομικών όρων που προβλέπονταν από την ως άνω αναφερόμενη τραπεζική σύμβαση. Δεδομένου ότι κατά την 31/12/2018 δεν πληρούνταν οι σχετικές τραπεζικές υποχρεώσεις και παράλληλα προβλέπεται δικαίωμα καταγγελίας εκ μέρους των δανειστών για την περίπτωση αυτή, που θα καθιστούσε τις δανειακές υποχρεώσεις αυτές άμεσα εξοφλητέες. Σκοπός της Διοίκησης της Εταιρείας είναι να εξοφλήσει τις ληξιπρόθεσμες οφειλές από τόκους ώστε το ποσό του δανείου να επανέλθει στις "Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις" και έτσι το σύνολο των κυκλοφορούντων στοιχείων να καλύπτουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Την 16/05/2018 κοινοποιήθηκε στην εταιρεία από την Τράπεζα Πειραιώς έγγραφο ενημέρωσης επικείμενης καταγγελίας της δανειακής σύμβασης.

5.11 Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις

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

	31/12/2018	31/12/2017
Προμηθευτές	19.890,64	22.625,08
Προκαταβολές Πελατών	0,00	0,00
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	13.721,00	27.069,49
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	16.720,05	17.772,40
Πιστωτές διάφοροι	19.651,71	11.467,82
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	5.703,81	6.244,27
Επιχορηγήσεις Επενδύσεων Παγίων	194.292,41	194.292,41
Σύνολο	269.979,61	279.471,47

5.12 Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις

Τα ποσά των χορηγήσεων τραπεζών αφορούν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας και έχουν ως εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
Τράπεζες λογ/σμοί βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	3.115.018,60	2.972.036,87

	Βραχ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	Σύνολο
Κατά την 31/12/2016	2.834.888,12	0,00	2.834.888,12
Μείον: Αποπληρωμές	0,00	0,00	0,00
Πλέον: Αναλήψεις	0,00	0,00	0,00
Μη ταμειακές μεταβολές χρήσης 1/1-31/12/2017			
Συναλλαγματικές διαφορές	0,00	0,00	0,00
Αναταξινόμησης	0,00	0,00	0,00
Λοιπές μεταβολές	137.148,75	0,00	137.148,75
Κατά την 31/12/2017	2.972.036,87	0,00	2.972.036,87
Μείον: Αποπληρωμές	0,00	0,00	0,00
Πλέον: Αναλήψεις	0,00	0,00	0,00
Μη ταμειακές μεταβολές χρήσης 1/1-31/12/2018			
Συναλλαγματικές διαφορές	0,00	0,00	0,00
Αναταξινόμησης	0,00	0,00	0,00
Λοιπές μεταβολές	142.981,73	0,00	142.981,73
Κατά την 31/12/2018	<u>3.115.018,60</u>	<u>0,00</u>	<u>3.115.018,60</u>

Κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης και λόγω της ύπαρξης ληξιπρόθεσμων τόκων & δόσεων κεφαλαίου ύψους €3,12 εκ. η Εταιρεία δεν πληρούσε το σύνολο των χρηματοοικονομικών όρων που προβλέπονταν από την ως άνω αναφερόμενη τραπεζική σύμβαση. Δεδομένου ότι κατά την 31/12/2018 δεν πληρούνταν οι σχετικές τραπεζικές υποχρεώσεις και παράλληλα προβλέπεται δικαίωμα καταγγελίας εκ μέρους των δανειστών για την περίπτωση αυτή, που θα καθιστούσε τις δανειακές υποχρεώσεις αυτές άμεσα εξοφλητέες. Σκοπός της Διοίκησης της Εταιρείας είναι να εξοφλήσει τις ληξιπρόθεσμες οφειλές από τόκους ωστέ το ποσό του δανείου να επανέλθει στις "Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις" και έτσι το σύνολο των κυκλοφορούντων στοιχείων να καλύπτουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Την 16/05/2018 κοινοποιήθηκε στην εταιρεία από την Τράπεζα Πειραιώς έγγραφο ενημέρωσης επικείμενης καταγγελίας της δανειακής σύμβασης.

Με ημερομηνία 26/11/2018 κοινοποίησης ενημέρωσης περί απόκτησης και διαχείρισης δανειακών απαιτήσεων μεταβιβάσθηκε η δανειακή σύμβαση της ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ από την Τράπεζα Πειραιώς στην Amoeba Issuer Dac.

5.13 Κύκλος εργασιών

Τα αποτελέσματα για κάθε τομέα για την χρήση 1/1-31/12/2018 ήταν τα παρακάτω:

	Ξενοδοχεία και υπηρεσίες
Συνολικές πωλήσεις	951.984,52

Τα αποτελέσματα για κάθε τομέα για την χρήση 1/1-31/12/2017 ήταν τα παρακάτω:

	Ξενοδοχεία και υπηρεσίες
Συνολικές πωλήσεις	923.506,38

Η αύξηση του κύκλου εργασιών οφείλεται στην από 09/05/2017 σύμβαση συνεργασίας με την εταιρεία «ΑΚΤΩΡ ΑΕ», βάσει της οποίας το «ARCADIA HOTEL» ενοικιάζει τον μεγαλύτερο αριθμό των κλινών του στην ανωτέρω εταιρεία.

5.14 Κόστος Πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Κόστος αναλωθέντων αποθεμάτων	127.717,53	130.835,23
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	313.350,67	263.043,06
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	4.606,08	13.037,52
Παροχές τρίτων	131.172,07	26.594,90
Διάφορα έξοδα	0,00	1.081,48
Σύνολο	576.846,35	434.592,19

5.15 Άλλα λειτουργικά έσοδα / έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα και έξοδα έχουν ως εξής:

ι) Άλλα λειτουργικά έσοδα

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών (επιχορηγήσεις, ενοίκια)	16.277,42	55.052,28
Λοιπά έσοδα	118.415,60	121.916,10
Σύνολο	134.693,02	176.968,38

Το κονδύλι λοιπά έσοδα περιλαμβάνει κυρίως αποσβέσεις επιχορηγηθέντων παγίων ύψους €118.415,60.

ii) Άλλα λειτουργικά έξοδα

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Φόρος Ακίνητης Περιουσίας	13.541,01	16.463,79
Λοιπά έξοδα	5.230,41	2.134,56
Σύνολο	18.771,42	18.598,35

5.16 Έξοδα διοίκησης / διάθεσης

i) Έξοδα διοίκησης

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	37.214,04	34.957,28
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	31.729,00	24.894,86
Παροχές τρίτων	29.310,83	89.779,47
Φόροι – τέλη	15.237,61	12.319,27
Διάφορα έξοδα	21.515,67	13.296,36
Σύνολο	135.007,15	175.247,24

ii) Έξοδα διάθεσης

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20.037,90	16.820,96
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	0,00	613,00
Παροχές τρίτων	0,00	2.702,31
Διάφορα έξοδα	1.122,85	202,96
Σύνολο	21.160,75	20.339,23

5.17 Επενδυτικά Έσοδα / Έξοδα

Επενδυτικά Έσοδα

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Έσοδα τόκων τραπεζών	0,00	0,00
Σύνολο	0,00	0,00

5.18 Χρηματοοικονομικά έξοδα

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Έξοδα τόκων από:		
- Τραπεζικά δάνεια και συναφή έξοδα	149.547,45	147.199,82
Σύνολο	149.547,45	147.199,82

5.19 Φόροι

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Αναβαλλόμενοι φόροι	-78.547,49	77.151,76
Σύνολο	-78.547,49	77.151,76

5.20 Κέρδη ανά μετοχή

	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
Κέρδη / (ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους	-24.746,75	99.184,69
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	164.075	164.075
Βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	-0,1508	0,6045

5.21 Εγγυήσεις και εμπράγματα ασφάλειες

Η εταιρεία ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ για Ομολογιακό δάνειο αξίας € 3.115.019 που έχει συνάψει με την τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ έχει προσημειώσει τα ακίνητά της για ποσό ύψους € 4.800.000. Επίσης για την εξασφάλιση του δανείου υπάρχει ενέχυρο επί 164.075 μετοχών της εταιρείας.

5.22 Ενδεχόμενες απαιτήσεις – υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές δικαστικών ή διοικητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

5.23 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Δεν υπάρχουν συναλλαγές της εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη για την χρήση που έληξε 31/12/2018.

Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης

	31.12.2018
Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	32.162,03

5.24 Δυνατότητα ομαλής συνέχισης της λειτουργικής δραστηριότητας της Εταιρείας

Κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, λόγω των υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνουν το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων αυτού κατά € 2,67 εκατ.

Κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης και λόγω της ύπαρξης ληξιπρόθεσμων τόκων & δόσεων κεφαλαίου ύψους €3,12 εκ. η Εταιρεία δεν πληρούσε το σύνολο των χρηματοοικονομικών όρων που προβλέπονταν από την ως άνω αναφερόμενη τραπεζική σύμβαση. Δεδομένου ότι κατά την 31/12/2018 δεν πληρούνταν οι σχετικές τραπεζικές υποχρεώσεις και παράλληλα προβλέπεται δικαίωμα καταγγελίας εκ μέρους των δανειστών για την περίπτωση αυτή, που θα καθιστούσε τις δανειακές υποχρεώσεις αυτές άμεσα εξοφλητέες.

Με την από 31.12.2018 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ αποφασίσθηκε η παύση εν γένει της δραστηριότητας της εταιρείας.

Όλο αυτό το διάστημα η εταιρία κατέβαλε κάθε δυνατή προσπάθεια για τη διευθέτηση των υποχρεώσεών της με τους δανειστές της για την επίτευξη μιας βιώσιμης λύσης, με βάση τα έσοδά της και τη σημαντική πραγματική αξία της ακίνητης περιουσίας της. Η εταιρία συνεχίζει να προσπαθεί για τη διευθέτηση των ανωτέρω υποχρεώσεών της και ενημερώνει ότι οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31/12/2018 καταρτίστηκαν βάσει της παραδοχής της συνέχισης της δραστηριότητάς τους και, κατά συνέπεια, οι συνημμένες εταιρικές οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές και ανακατατάξεις των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων οι οποίες ενδέχεται να προέκυπταν στην περίπτωση που η Εταιρεία δεν ήταν σε θέση να ρευστοποιήσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία και να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους κατά τη συνήθη πορεία της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

Παρά την αρνητική οικονομική συγκυρία που επικρατεί στη χώρα, η εταιρεία καταβάλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να θωρακιστεί από τις αρνητικές επιπτώσεις. Παρά ταύτα, το ενδεχόμενο μη επιτυχούς ολοκλήρωσης των παραπάνω ενεργειών υποδηλώνει την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με τη δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας.

5.25 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

Η διοίκηση εκτίμησε ότι τα ταμειακά διαθέσιμα και οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις, οι πελάτες, οι προμηθευτές, οι τραπεζικές υπεραναλήψεις και οι λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προσεγγίζουν τη λογιστική τους αξία, κυρίως λόγω των βραχυπρόθεσμων λήξεών τους.

Ιεράρχηση εύλογης αξίας

Η Εταιρία χρησιμοποιεί την παρακάτω ιεράρχηση κατά τον καθορισμό και τη γνωστοποίηση της εύλογης αξίας των απαιτήσεων και των υποχρεώσεων ανάλογα με την μέθοδο αποτίμησης:

(α) Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που κυκλοφορούν στο εμπόριο στις ενεργές αγορές (όπως αυτά που κατέχονται για κερδοσκοπικούς σκοπούς) είναι βασισμένη στις τιμές αγοράς την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης (επίπεδο 1).

(β) Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα έξω-χρηματιστηριακά παράγωγα) καθορίζεται από τις τεχνικές αποτιμήσεων. Η Εταιρία χρησιμοποιεί πληθώρα μεθόδων και κάνει υποθέσεις που βασίζονται σε συνθήκες αγοράς που υπάρχουν σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης. Δηλωμένες τιμές αγοράς για ίδια μέσα χρησιμοποιούνται για μακροχρόνιες υποχρεώσεις (επίπεδο 2).

(γ) Άλλες τεχνικές όπως οι εκτιμώμενες προεξοφλημένες ταμειακές ροές, χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας για τα εναπομείναντα χρηματοοικονομικά μέσα (επίπεδο 3).

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του κατατάσσεται στο επίπεδο 3 και επιμετρείται στην Εταιρία από ανεξάρτητους εξωτερικούς ορκωτούς εκτιμητές

Ο μακροπρόθεσμος και βραχυπρόθεσμος δανεισμός (επίπεδο 2) αξιολογείται από την Εταιρία με βάση παραμέτρους όπως επιτόκια, ειδικούς παράγοντες κινδύνου της χώρας, ή τρέχουσες τιμές κατά την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.

Εκτός από τα ανωτέρω, η διοίκηση αξιολογεί τακτικά μια σειρά από ενδεχόμενες εναλλακτικές επιλογές για τα σημαντικά μη παρατηρήσιμα δεδομένα (π.χ. προεξοφλημένες ταμειακές ροές) και προσδιορίζει την επίδρασή τους στην συνολική εύλογη αξία.

5.26 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν άλλα αξιόλογα γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού τα οποία χρειάζεται να μνημονευθούν.

Κομοτηνή, 29 Αυγούστου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & Δ/ΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΤΟ ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ Γ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Α 352322

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ559166

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΤΣΑΤΣΑΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 379659 - ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ 4836