

TROPEA HOLDING S.A

ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.

ΑΡ. ΓΕΜΗ 0311301000

**12ο ΧΛΜ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΔΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΛΑΜΙΑΣ
ΜΕΤΑΜΟΡΦΩΣΗ ΑΤΤΙΚΗΣ**

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018

Σύμφωνα με τα ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (ΔΠΧΑ)

Μεταμόρφωση, Αύγουστος 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου.....	4
B. Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων.....	18
Γ. Ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις	20
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης.....	20
Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων	21
Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών	25
Ετήσιες Ενοποιημένες Καταστάσεις Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	26
Ετήσιες Καταστάσεις Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας	28
Δ. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων	29
1. Πληροφορίες για τον Όμιλο	29
1.1 Γενικές πληροφορίες για την ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ	29
1.2 Κλάδοι δραστηριοποίησης Ομίλου.....	29
1.2.1 Υπηρεσίες τηλεφωνίας	29
1.2.2 Κλάδος ακίνητης περιουσίας (Real Estate).....	29
1.2.3 Κλάδος Επενδύσεων	30
2. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων.....	30
2.1 Βάση προετοιμασίας.....	30
2.2 Νέα Πρότυπα, Διερμηνείες και τροποποίηση υφιστάμενων προτύπων.....	30
3. Βασικές λογιστικές αρχές	35
3.1 Βάση ενοποίησης	35
3.2 Δομή του Ομίλου	36
3.3 Ενσώματες ακινητοποιήσεις	37
3.4 Επενδύσεις σε Ακίνητα	38
3.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	38
3.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές	38
3.7 Συμμετοχές σε συγγενείς	38
3.8 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	38
3.9 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	39
3.10 Φορολογία εισοδήματος και αναβαλλόμενος φόρος.....	39
3.11 Αποθέματα	40
3.12 Απαιτήσεις από πελάτες	40
3.13 Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.....	40
3.14 Χρηματικά Διαθέσιμα & Ισοδύναμα	40
3.15 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	40
3.16 Παροχές στο προσωπικό.....	41
3.17 Προβλέψεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις.....	41
3.18 Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	42
3.19 Διανομή μερισμάτων.....	42
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων.....	43
5. Λειτουργικοί τομείς.....	46

6. Μεταβολές στις Λογιστικές Αρχές	48
7. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις.....	53
7.1 Α) Ενσώματες ακινητοποιήσεις.....	53
7.1 Β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία	57
7.2 Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.....	58
7.3 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες.....	60
7.4 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση.....	61
7.5 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων 61	62
7.6 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις.....	62
7.7 Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση	62
7.8 Αποθέματα	63
7.9 Απαιτήσεις από πελάτες.....	63
7.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες μέσω αποτελεσμάτων	64
7.11 Χρεώστες και άλλοι λογαριασμοί	64
7.12 Μετρητά στα ταμεία και στις τράπεζες.....	66
7.13 Ίδια Κεφάλαια	66
7.14 Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση	68
7.15 Προβλέψεις/Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	68
7.16 Δανειακές υποχρεώσεις	70
7.17 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	72
7.18 Διακοπείσες Δραστηριότητες	74
7.19 Κύκλος εργασιών.....	77
7.20 Κόστος Πωληθέντων	77
7.21 Άλλα λειτουργικά έσοδα/ έξοδα.....	78
7.22 Έξοδα διοίκησης /διάθεσης.....	78
7.23 Επενδυτικά Έσοδα / Έξοδα	79
7.24 Χρηματοοικονομικά έξοδα	80
7.25 Φόροι.....	80
7.26 Κέρδη ανά μετοχή.....	80
7.27 Ίδιες Μετοχές.....	81
7.28 Εγγυήσεις και εμπράγματα ασφάλειες	81
7.29 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις - απαιτήσεις	81
7.30 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	83
7.31 Εποχικότητα	84
7.32 Δυνατότητα ομαλής συνέχισης της λειτουργικής δραστηριότητας του Ομίλου	84
7.33 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας.....	86
7.34 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.....	86

Α. Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ ΑΡ. ΓΕΜΗ 0311301000

ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 01/01/2018 ΕΩΣ 31/12/2018

Κύριοι Μέτοχοι

Σας υποβάλλουμε την παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση από 01/01/2018 έως 31/12/2018 η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920.

Στην παρούσα έκθεση απεικονίζεται η εξέλιξη, οι επιδόσεις και η θέση της ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ (στο εξής η Εταιρεία) και του Ομίλου, γίνεται ο απολογισμός της χρήσης με αναφορά των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα και την επίδρασή τους στις Οικονομικές Καταστάσεις της ίδιας χρήσης, περιγράφονται οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες και παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές που καταρτίσθηκαν μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων με αυτήν προσώπων.

Η παρούσα Έκθεση εμπεριέχει κατά τρόπο ευσύνοπτο, πλην όμως ουσιαστικό όλες τις σημαντικές επιμέρους θεματικές ενότητες, οι οποίες είναι απαραίτητες, με βάση το ως άνω νομοθετικό πλαίσιο και απεικονίζει κατά τρόπο αληθή όλες τις σχετικές αναγκαίες κατά νόμο πληροφορίες, προκειμένου να εξαχθεί μια ουσιαστική και εμπεριστατωμένη ενημέρωση για την δραστηριότητα κατά την εν λόγω χρονική χρήση της Εταιρείας «ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ» (εφεξής καλουμένη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία» ή «ΤΡΟΠΑΙΑ») καθώς και του Ομίλου ΤΡΟΠΑΙΑ.

Στον Όμιλο περιλαμβάνονται πλην της ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ και οι ακόλουθες εταιρίες :

Θυγατρικές

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΧΩΡΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΜΕΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΕΜΜΕΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗΣ
ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΕΛΛΑΔΑ	100,00%	-	Ολική Ενοποίηση
ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ	ΚΥΠΡΟΣ	93,14%	-	Ολική Ενοποίηση
TROPEA INVESTMENT LTD	ΚΥΠΡΟΣ	100,00%		Ολική Ενοποίηση
GORTYNIA SHIPPING SA	MARSHALL ISLANDS	-	70,00%	Ολική Ενοποίηση
NEDA INTERNASIONAL S.A.	MARSHALL ISLANDS	-	80,00%	Ολική Ενοποίηση
ARCADIA A.B.E.E.	ΕΛΛΑΔΑ	87,76%	4,13%	Ολική Ενοποίηση
ARCADIA AUDIOVISUAL A.E.	ΕΛΛΑΔΑ	53,85%	37,83%	Ολική Ενοποίηση
ARCADIAN PROPERTIES SRL	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	100%	-	Ολική Ενοποίηση
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.	ΕΛΛΑΔΑ	100%	-	Ολική Ενοποίηση

Συγγενείς

ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΧΩΡΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΜΕΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΕΜΜΕΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗΣ
NORTEC EURASIA S.A.	ΤΟΥΡΚΙΑ	16,20%	19,80%	Καθαρή θέση
AMACON EQI A.E.	ΕΛΛΑΔΑ	25,25%	-	Καθαρή Θέση
AMAKON KEK A.E.	ΕΛΛΑΔΑ	35,00%	-	Καθαρή Θέση

Ενόψει δε του ότι από την Εταιρεία συντάσσονται και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, η παρούσα Έκθεση είναι ενιαία, με κύριο σημείο αναφοράς τα ενοποιημένα οικονομικά δεδομένα της Εταιρείας και των συνδεδεμένων προς αυτήν επιχειρήσεων, και με αναφορά στα επιμέρους (μη

ενοποιημένα) οικονομικά δεδομένα της Εταιρείας, μόνο στα σημεία όπου έχει κριθεί σκόπιμο ή αναγκαίο για την καλύτερη κατανόηση του περιεχομένου της.

1^η Ενότητα

Απολογισμός Χρήσης 2018

Ανασκόπηση Σημαντικών Γεγονότων Χρήσης

Με απόφαση της 27.11.2018 συνεδρίασης της Επιτροπής Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών, αποφασίστηκε η διαγραφή από το Χρηματιστήριο Αθηνών των μετοχών της εταιρείας Τρόπαια Συμμετοχική ΑΕΒΕ σε εφαρμογή της παρ. 3^α του άρθρου 2.6.12 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Με απόφαση της έκτακτης γενικής συνέλευσης της 14/02/2018 αποφασίστηκε η αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ ποσού €23.349.,20. Έτσι το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας ανήλθε σε 25.194.099,28€.

Για τα δάνεια της θυγατρικής ARCADIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για την οποία ο Όμιλος, εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση & Διακοπείσες Δραστηριότητες», παρουσιάζει από 31/12/2011 μέχρι σήμερα, χωριστά τα περιουσιακά στοιχεία καθώς και τις υποχρεώσεις της θυγατρικής εταιρείας ARCADIA ΑΒΕΕ καθώς επίσης και το αποτέλεσμα από τις διακοπείσες δραστηριότητες στις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων του Ομίλου, υπάρχει απαίτηση του Ελληνικού Δημοσίου (ΔΟΥ Κομοτηνής) να πληρωθεί τραπεζικό δάνειο της Τράπεζας Πειραιώς το οποίο είναι με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου και στο οποίο η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ είναι επίσης εγγυήτρια. Για την ανωτέρω απαίτηση έχει κοινοποιηθεί στην Μητρική εταιρεία αναγκαστική κατάσχεση μέρους της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου με την ιδιότητά της ως εγγυήτρια. Η εταιρεία βρίσκεται στην διαδικασία επίλυσης του εν λόγω θέματος.

Η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ βρίσκεται σε διαδικασία διευθέτησης της υποχρέωσης αυτής με το Ελληνικό Δημόσιο (εκκρεμούν σχετικές ανακοπές στα δικαστήρια).

Για την εταιρία ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε. δημοσιεύθηκε στις 03.07.2014 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση αναστολής που είχε ασκήσει κατά του Ελληνικού Δημοσίου για την ακύρωση της επιβληθείσας από το τελευταίο σε βάρος της αναγκαστικής κατάσχεσης δυνάμει της υπ' αριθμ. 4100/24.2.2014 έκθεσης, λόγω κατάπτωσης εγγύησης που είχε χορηγήσει υπέρ της θυγατρικής της εταιρίας ARCADIA ΑΕΒΕ, και για την οποία είχε πετύχει μέχρι την έκδοση της προαναφερομένης απόφασης, τη χορήγηση προσωρινής διαταγής. Σημειώνεται σχετικά ότι παραμένει ακόμα εκκρεμής α) μία σχετική ανακοπή που έχει ασκήσει η εταιρεία κατά του νόμιμου τίτλου βεβαίωσης της οφειλής και της αναγκαστικής κατάσχεσης αντίστοιχα, η δικάσιμος της οποίας προσδιορίστηκε για 14/03/2017 και πήρε αναβολή για 17/12/2019 και β) η επ' αυτής (ανακοπής) αίτηση αναστολής για την οποία ορίστηκε αρχική δικάσιμος 21/11/2014 και αναβλήθηκε (λόγω της αποχής των δικηγόρων) για την 19/12/2014. Στις 19/12/2014 η πιο πάνω υπόθεση αναβλήθηκε για την 30/01/2015, οπότε και ματαιώθηκε (λόγω Εθνικών Εκλογών) για τις 03/04/2015. Τελικά προσδιορίστηκε για 02/06/2015 ύστερα από αναβολή της 8/5/2015. Στις 02/06/2015 ματαιώθηκε συναινούτος του δικηγόρου του Δημοσίου. Έκτοτε η ανωτέρω αίτηση δεν προσδιορίστηκε μέχρι σήμερα.

Στις 17/03/2015 κατατέθηκε έφεση της εταιρείας κατά του Ελληνικού Δημοσίου, η οποία εκδικάστηκε την 24/01/2017 και απορρίφθηκε με την υπ' αριθμόν 2198/08.05.2017 απόφαση, κατά της υπ' αριθμόν 3409/2014 απόφασης του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε η ανακοπή που είχε ασκήσει κατά του Ελληνικού Δημοσίου για την ακύρωση των α) υπ' αριθ. 3830/2012 ατομικής ειδοποίησης και 5076/2012 ταμειακής βεβαίωσης, β) 3832/2012 ατομικής ειδοποίησης και 5080/2012 ταμειακής βεβαίωσης και γ) 4361/2012 ατομικής ειδοποίησης και 5973/2012 ταμειακής βεβαίωσης, οι

οποίες είχαν εκδοθεί λόγω κατάπτωσης εγγύησης που είχε χορηγήσει υπέρ της θυγατρικής της εταιρίας ARCADIA AEBE.

Την 01/09/2017 επιδόθηκε στην θυγατρική ARCADIAN PROPERTIES και στην Τρόπαια Συμμετοχική ΑΕΒΕ, ως εγγυήτριας του δανείου της θυγατρικής ARCADIAN PROPERTIES SRL, διαταγή πληρωμής μετά της οικείας επιταγής που εκδόθηκε για μέρος των οφειλόμενων ήτοι για €1.000.000 νομιμοτόκως από 28/09/2011.

Στις 08/01/2018 η Εταιρεία προχώρησε σε εκχώρηση του δικαιώματος που κατείχε από προσύμφωνο πώλησης οριζόντιας ιδιοκτησίας, που αφορά σε κατάστημα στο εμπορικό κέντρο AVENUE, στην εταιρεία AVENUE PROPERTY MON. IKE, έναντι ποσού 55 χιλ.€ και αναλαμβάνοντας η δεύτερη όλες τις υποχρεώσεις ύψους 160 χιλ. € και δικαιώματα της ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ που πηγάζουν από το εν λόγω ακίνητο.

Η Τράπεζα Πειραιώς ως διαχειρίστρια των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας και της ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ, κοινοποίησε στην Εταιρεία και την θυγατρική της την 9/2/18 επιταγές προς πληρωμή οι οποίες άμα της εγγραφής τους στο οικείο υποθ/κειο υπέχουν θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στις δανειακές συμβάσεις της ίδιας και της θυγατρικής ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ. Ορίσθηκε ημερομηνία αρχικού πλειστηριασμού η 19/12/2018 και κατόπιν η 17/07/2019 με συνέπεια την εκποίηση ορισμένων ακινήτων του εμπορικού κέντρου Avenue.

Αντίστοιχα η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS κοινοποίησε στην Εταιρεία επιταγή προς πληρωμή την 08/03/2018 η οποία άμα της εγγραφής της στο οικείο υποθ/κειο υπέχει θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στις δανειακές συμβάσεις. Ορίσθηκε ημερομηνία αρχικού πλειστηριασμού η 19/12/2018 και κατόπιν η 24/07/2019 με συνέπεια την εκποίηση των υποθηκευμένων ακινήτων του εμπορικού κέντρου Avenue.

Η Τράπεζα Πειραιώς κοινοποίησε στις 16/05/2018 στην θυγατρική εταιρεία ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ «Ενημέρωση επικείμενης καταγγελίας» λόγω οφειλών από την δανειακή της σύμβαση.

Με ημερομηνία 26/11/2018 κοινοποίησης ενημέρωσης περί απόκτησης και διαχείρισης δανειακών απαιτήσεων μεταβιβάσθηκαν οι δανειακές συμβάσεις της Τρόπαια Συμμετοχική ΑΕΒΕ και των θυγατρικών Σάνυο Τηλεπικοινωνιακή Εμπορική ΑΕΒΕ, ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ και Arcadia ΑΕΒΕ από την Τράπεζα Πειραιώς στην Amoeba Issuer Dac.

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

Με την από 05/12/2018 απόφαση των διευθυντών της διοίκησης λύθηκε η θυγατρική εταιρεία NEDA INTERNATIONAL SA.

Οικονομική Ανασκόπηση Χρήσης 2018

Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Η εξέλιξη και οι επιδόσεις του Ομίλου κατά την 31/12/2018 αποτυπώνονται συνοπτικά ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ	Δ %	31/12/2018	31/12/2017
Κύκλος Εργασιών	1,02%	3.808.642,86	3.770.322,14
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	-20,28%	2.060.424,99	2.584.586,14
Κέρδος/ ζημία προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων & αποσβέσεων	-41,86%	1.466.161,25	2.521.845,72
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	622,93%	-1.521.997,12	-210.530,48
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	96,82%	-1.290.104,77	-655.462,56
Κέρδη/ζημίες μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας	71,15%	-1.276.697,65	-745.963,94

Επιπρόσθετα, η ανάλυση του Ενοποιημένου Κύκλου Εργασιών ανά δραστηριότητα έχει ως εξής :

Ανάλυση Ενοποιημένου Κύκλου Εργασιών	31/12/2018	%	31/12/2017	%
Εκμετάλλευση Ακινήτων	2.856.658	75,00%	2.846.816	75,51%
Ναυτιλία	0	0,00%	0	0,00%
Τηλεπικοινωνίες	0	0,00%	0	0,00%
Ξενοδοχεία	951.985	25,00%	923.506	24,49%
Σύνολο	3.808.643	100,00%	3.770.322	100,00%

Ομίλος

Ενοποιημένος Κύκλος Εργασιών

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 3,81 εκ. ευρώ έναντι 3,77 εκ ευρώ στη αντίστοιχη χρήση του 2017.

Μικτό Περιθώριο Κέρδους

Κατά την 31/12/2018 το περιθώριο των μικτών κερδών του Ομίλου διαμορφώθηκε σε 54,10%, από 68,55% την αντίστοιχη χρήση του 2017.

Ενοποιημένα Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων

Τα Ενοποιημένα Αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων ανήλθαν σε κέρδη 1,47 εκ. ευρώ έναντι 2,52 εκ. ευρώ την αντίστοιχη χρήση του 2017.

Ενοποιημένα Αποτελέσματα προ φόρων

Τα Ενοποιημένα Αποτελέσματα προ φόρων παρουσιάζουν ζημιές ύψους 1,52 εκ. ευρώ έναντι ζημιών 0,21 εκ. ευρώ την αντίστοιχη χρήση του 2017.

Η συνολική δανειακή επιβάρυνση του Ομίλου με 31/12/2018 ανέρχεται σε 35,11 εκ. ευρώ έναντι συνολικών εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών ύψους 60 εκ. ευρώ.

Ενοποιημένα Αποτελέσματα μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας

Τα Ενοποιημένα Αποτελέσματα μετά φόρων και δικαιωμάτων μειοψηφίας ανήλθαν σε ζημιές ύψους 1,28 εκ. ευρώ έναντι ζημιών ύψους 0,75 εκ. ευρώ την αντίστοιχη χρήση του 2017.

Εταιρία

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρίας ανήλθε σε 2,86 εκ ευρώ έναντι 2,85 εκ ευρώ την αντίστοιχη χρήση του 2017, τα κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων ανήλθαν σε κέρδη ύψους 1,23 εκ ευρώ έναντι κερδών 2,03 εκ ευρώ την αντίστοιχη χρήση του 2017 και τα αποτελέσματα προ φόρων διαμορφώθηκαν σε ζημιές ύψους 0,52 εκ €. ευρώ έναντι κερδών 0,015 εκ. ευρώ την αντίστοιχη χρήση του 2017.

Η μητρική Εταιρία για δάνεια συνολικού ύψους € 15.437.576 με τις τράπεζες ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΕΘΝΙΚΗ και EUROBANK έχει προσημειώσεις επί τμήματος των ακινήτων ύψους € 24.000.000,00.

Εξέλιξη και επιδόσεις Ομίλου

Χρηματοοικονομικοί Δείκτες

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Κερδοφορίας %				
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	54,10%	68,55%	59,01%	73,63%
Περιθώριο Κερδών προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων & αποσβέσεων	38,50%	66,89%	42,89%	71,36%
Εξέλιξης %	31/12/2018 vs 31/12/2017		31/12/2018 vs 31/12/2017	
Κύκλος Εργασιών	1,02%		0,35%	
Μικτό Κέρδος	-20,28%		-19,57%	
Ρευστότητας (:1)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	0,07	0,06	0,18	0,16
Δανειακής Μόχλευσης (:1)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Σύνολο Υποχρεώσεων / Ίδια Κεφάλαια	-2,42	-2,51	-6,55	-7,05
Οικονομικής Διάρθρωσης %	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού	11,00%	9,00%	18,00%	15,00%
Σύνολο ενσώματων & άυλων περιουσιακών στοιχείων / Σύνολο των ιδίων κεφαλαίων	-120%	-129%	-442%	-493%

2^η Ενότητα

Σημαντικά γεγονότα και εκτιμήσεις για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων

Βάσει των δεδομένων που υπάρχουν στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και τις προβλέψεις για την εξέλιξη της παγκόσμιας αλλά και της εγχώριας δραστηριότητας διατηρείται η αβεβαιότητα για τις προοπτικές της διεθνούς οικονομίας. Λειτουργώντας σε ένα τέτοιο οικονομικό σύστημα είναι δύσκολο για μια οικονομική οντότητα να εκτιμήσει τις προοπτικές για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της και κατ' επέκταση των οικονομικών μεγεθών της.

Ο Όμιλος λαμβάνοντας υπόψη την προαναφερθείσα κατάσταση συνεχίζει τα τελευταία έτη να θέτει ως στρατηγική του επιλογή την ανάπτυξη δραστηριοτήτων με διαχρονικό ορίζοντα, την απεμπλοκή από μη κερδοφόρες συμμετοχές και την μείωση του μη παραγωγικού δανεισμού.

Τα έσοδα από την εκμετάλλευση του εμπορικού κέντρου Avenue παρέμειναν σε χαμηλά επίπεδα ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης. Οι εκτιμήσεις της εταιρείας για την μελλοντική πορεία από τον κλάδο της εκμετάλλευσης ακινήτων είναι ότι θα συνεχιστεί η κάμψη μέσα στο 2019 παρά την ύπαρξη μισθωτηρίων συμβολαίων για το μεγαλύτερο μέρος των ενοικιαζόμενων επιφανειών. Οι πωλήσεις στους χώρους λιανικού εμπορίου εντός των εμπορικών κέντρων παρουσιάζουν την μεγαλύτερη αντοχή στην συνεχιζόμενη οικονομική κρίση χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν θα επηρεαστούν τα μισθώματα.

Δυνατότητα συνέχισης της ομαλής λειτουργίας του Ομίλου και της Εταιρείας στο μέλλον (going concern)

Κατά τον έλεγχο των κριτηρίων για την ομαλή λειτουργία του ομίλου εμφανίζονται αρνητικά κεφάλαια κίνησης για τον όμιλο € 53,14 εκ. και την εταιρεία € 24,17 εκ., καθώς και ληξιπρόθεσμες οφειλές ύψους € 52,82 εκ. για τον όμιλο και €28,81 εκ. για την εταιρεία.

Η Τράπεζα Πειραιώς ως διαχειρίστρια των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας και της ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ, κοινοποίησε στην Εταιρεία και την θυγατρική της την 9/2/18 επιταγές προς πληρωμή οι οποίες άμα της εγγραφής τους στο οικείο υποθ/κειο υπέχουν θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στις δανειακές συμβάσεις της ίδιας και της θυγατρικής ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ. Ορίσθηκε ημερομηνία αρχικού πλειστηριασμού η 19/12/2018 και κατόπιν η 17/07/2019 με συνέπεια την εκποίηση ορισμένων ακινήτων του εμπορικού κέντρου Avenue.

Αντίστοιχα η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS κοινοποίησε στην Εταιρεία επιταγή προς πληρωμή την 08/03/2018 η οποία άμα της εγγραφής της στο οικείο υποθ/κειο υπέχει θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στις δανειακές συμβάσεις. Ορίσθηκε ημερομηνία αρχικού πλειστηριασμού η 19/12/2018 και κατόπιν η 24/07/2019 με συνέπεια την εκποίηση των υποθηκευμένων ακινήτων του εμπορικού κέντρου Avenue.

Η Τράπεζα Πειραιώς κοινοποίησε στις 16/05/2018 στην θυγατρική εταιρεία ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ «Ενημέρωση επικείμενης καταγγελίας» λόγω οφειλών από την δανειακή της σύμβαση.

Με ημερομηνία 26/11/2018 κοινοποίησης ενημέρωσης περί απόκτησης και διαχείρισης δανειακών απαιτήσεων μεταβιβάσθηκαν οι δανειακές συμβάσεις της Τρόπαια Συμμετοχική ΑΕΒΕ και των θυγατρικών Σάνυο Τηλεπικοινωνιακή Εμπορική ΑΕΒΕ, ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ και Arcadia ΑΕΒΕ από την Τράπεζα Πειραιώς στην Amoeba Issuer Dac.

Η διαδικασία επαναδιαπραγμάτευσης των όρων του υπολειπόμενου τραπεζικού δανεισμού δεν έχει ολοκληρωθεί στο σύνολο της μέχρι σήμερα και η Διοίκηση του Ομίλου δεν είναι πλέον σε θέση να εκτιμήσει την πιθανότητα μιας επιτυχούς επαναδιαπραγμάτευσης, βασιζόμενη στις αποφάσεις των Ωστόσο οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31/12/2018 καταρτίσθηκαν βάσει της παραδοχής της συνέχισης της δραστηριότητάς τους και, κατά συνέπεια, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές και ανακατατάξεις των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων οι οποίες ενδέχεται να προέκυπταν στην περίπτωση που η Εταιρεία και ο Όμιλος 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 καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να θωρακιστεί από τις αρνητικές επιπτώσεις. Παρά ταύτα, σύμφωνα με τις νέες εξελίξεις σχετικά με τις τράπεζες τα γεγονότα αυτά υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με τη δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και κατ' επέκταση του Ομίλου.

Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

A. Διαχείριση κινδύνων κεφαλαίου

Πολιτική της Εταιρείας είναι η διατήρηση μίας υγιούς κεφαλαιακής διάρθρωσης, ώστε να υποστηρίζεται η μελλοντική της ανάπτυξη και να υπάρχει εμπιστοσύνη εκ μέρους των μετόχων και των πιστωτών της. Η εξέλιξη της κεφαλαιακής 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 €	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Δάνεια τραπεζών	35.108.585	34.218.270	15.437.576	15.647.728
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	482.915	487.963	10.652	3.355
Καθαρός τραπεζικός δανεισμός	34.625.670	33.730.307	15.426.924	15.644.373
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	10.530.590	10.689.198	4.205.634	4.245.704
Επενδύσεις σε ακίνητα	20.697.568	21.016.645	18.888.138	19.204.775
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.562	6.749	0	0
Συμμετοχές σε θυγατρικές	0	0	1.000	1.000
Συμμετοχές σε συγγενείς	0	0	0	0
Επενδύσεις αποτιμημένες στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	91.260	0	91.260	0
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση	0	411.000	0	411.000
Σύνολο Επενδύσεων	31.324.980	32.123.592	23.186.032	23.862.479
Συντελεστής Μόχλευσης (Loan to value)	110,54%	105,00%	66,54%	65,56%

Ο Όμιλος διαχειρίζεται τα κεφάλαιά του έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι εταιρείες του Ομίλου θα εξακολουθήσουν να είναι βιώσιμες μέσω της βελτιστοποίησης της σχέσης δανεισμού προς ίδια κεφάλαια. Η κεφαλαιακή διάρθρωση του Ομίλου αποτελείται από δανεισμό, χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα και ίδια κεφάλαια των μετόχων της μητρικής Εταιρείας που περιλαμβάνουν το μετοχικό κεφάλαιο, τη διαφορά υπέρ το άρτιο, τα αποθεματικά και τα κέρδη εις νέο.

Σχέση Καθαρού Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια

Η σχέση αυτή έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε €	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Δάνεια τραπεζών	35.108.585	34.218.270	15.437.576	15.647.728
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	482.915	<u>487.963</u>	10.652	<u>3.355</u>
Καθαρός τραπεζικός δανεισμός	34.625.670	33.730.307	15.426.924	15.644.373
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	-26.062.769	-24.527.278	-5.224.921	-4.758.294
Καθαρός τραπεζικός δανεισμός προς Ίδια Κεφάλαια	-1,33	-1,38	-2,95	-3,29

B. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου. 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 Αγοράς

- Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εξαιτίας των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες.

Η μεγάλη πλειοψηφία των συναλλαγών και των υπολοίπων του Ομίλου είναι σε Ευρώ. Ο Όμιλος έχει επενδύσει σε θυγατρικές του εξωτερικού σχετιζόμενες με την ναυτιλία των οποίων όλες οι οικονομικές συναλλαγές γίνονται σε δολάρια. Σημειώνεται ότι ο δανεισμός αυτών των εταιρειών είναι με βάση το δολάριο.

Επίσης, συναλλαγματικές διαφορές ενδέχεται να προκύπτουν κατά την μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων από LEI-RON σε ευρώ μιας εκ των θυγατρικών εταιρειών του Ομίλου (ARCADIAN PROPERTIES S.R.L.) προκειμένου να ενοποιηθούν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Ξένο νόμισμα	Αύξηση-μείωση ξένου νομίσματος έναντι €	Επίδραση στα Κέρδη προ φόρων	Επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια
USD	5%	1.646,96	-5.638,52
	-5%	-1.820,64	6.221,15
LEI-RON	5%	8.626,98	186.032,45
	-5%	-9.536,29	-205.617,03

- Κίνδυνος επιτοκίου και κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου. 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.

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας εξασφαλίζεται από την συνεχή παρακολούθηση του προγράμματος πληρωμών και εισπράξεων της εταιρείας και του Ομίλου. Η παρακολούθηση αυτή, από την πλευρά της Διοίκησης, διασφαλίζει ότι υπάρχει η αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργικές ανάγκες του Ομίλου σε συνδυασμό με το πρόγραμμα χρηματοδότησης και τις δεσμεύσεις που απορρέουν από τις δανειακές συμβάσεις. Η σε μεγάλο βαθμό σταθερή ροή των εισροών (εισπράξεις ενοικίων) συμβάλλει στην αντιμετώπιση του κινδύνου ρευστότητας

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

Ενοποιημένα στοιχεία 31.12.2018				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	15.364.208	0	0	15.364.208
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	35.108.585	0	0	35.108.585
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0

Ενοποιημένα στοιχεία 31.12.2017				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	14.130.976	0	0	14.130.976
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	34.218.270	0	0	34.218.270
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0

Εταιρικά στοιχεία 31.12.2018				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	14.063.889	0	0	14.063.889
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	15.437.576	0	0	15.437.576
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0

Εταιρικά στοιχεία 31.12.2017				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	12.750.504	0	0	12.750.504
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	15.647.728	0	0	15.647.728
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0

Κίνδυνος λοιπών αγοραίων τιμών

Οι επενδύσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν επενδύσεις σε μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά. Οι τιμές αγοράς και οι αξίες εισηγμένων σε οργανωμένη αγορά εταιρειών στις οποίες έχει επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να είναι ασταθείς και είναι πιθανόν να διακυμανθούν λόγω διαφόρων παραγόντων όπως κατάσταση Κεφαλαιαγορών διεθνώς, πορεία Ελληνικού Χρηματιστηρίου, αποτελέσματα εταιρειών κ.λπ. Οι αλλαγές στις αξίες αυτών των επενδύσεων ενδέχεται να έχει αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Η πλειονότητα των εσόδων είναι άμεσα εισπρακτέα επειδή βασίζεται σε συμβόλαια μίσθωσης ακινήτων. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς από τις εταιρίες του Ομίλου. Όπου κρίνεται κατάλληλο, ζητείται επιπλέον ασφαλιστική κάλυψη ως εγγύηση της πίστωσης. Για ειδικούς πιστωτικούς κινδύνους γίνονται προβλέψεις για ζημίες από απαξίωση. Στο τέλος της χρήσης, κρίνεται ότι δεν υπάρχει κανένας ουσιαστικός πιστωτικός κίνδυνος, που να μην καλύπτεται από πρόβλεψη επισφαλούς απαιτήσεως.

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

3^η Ενότητα

Ανάλυση Χρηματοοικονομικών Δεικτών

Η Εταιρεία παραθέτει ορισμένους Χρηματοοικονομικούς Δείκτες που απορρέουν από τις οικονομικές καταστάσεις και ιδιαίτερα το δείκτη «Καθαρός Δανεισμός / Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)». Ο δείκτης που ορίζεται και υπολογίζεται αναλυτικά κατωτέρω, χρησιμοποιείται ευρέως προκειμένου να παρουσιάσει τη σχέση λειτουργικών κερδών με το επίπεδο δανεισμού της Εταιρείας και τη δυνατότητα εξυπηρέτησης του χρέους. Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης δε θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Δ.Π.Χ.Α.

ΟΜΙΛΟΣ

(Ποσά σε ευρώ)	31.12.2018	31.12.2017	Δ %
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) / Κύκλος εργασιών	38,50%	66,89%	-8,87
Χρηματοοικονομικά έξοδα/Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	117,71%	64,60%	2,89
Κέρδη μετά φόρων / Κύκλος εργασιών	-33,87%	-17,38%	-26,62
Καθαρός δανεισμός	34.625.670	33.730.307	4,84
Καθαρός δανεισμός/Κύκλος εργασιών	909,13%	894,63%	-9,87
Καθαρός δανεισμός / Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	23,62	13,38	-1,09

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

(Ποσά σε ευρώ)	31.12.2018	31.12.2017	Δ %
Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) / Κύκλος εργασιών	42,89%	71,36%	-27,45
Χρηματοοικονομικά έξοδα/Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	48,62%	28,67%	30,56
Κέρδη μετά φόρων / Κύκλος εργασιών	-7,48%	-12,38%	-46,98
Καθαρός δανεισμός	15.426.924	15.644.373	-1,87
Καθαρός δανεισμός/Κύκλος εργασιών	539,81%	549,31%	-0,29
Καθαρός δανεισμός / Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)	12,59	7,70	36,80

Δείκτης Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) ως ποσοστό % επί των καθαρών εσόδων προ εισφορών

Υπολογίζεται ως ο λόγος των Κερδών προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) της χρήσης προς τον κύκλο εργασιών της χρήσης.

Δείκτης Χρηματοοικονομικά έξοδα ως ποσοστό % επί των Κερδών προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA).

Υπολογίζεται ως ο λόγος των χρηματοοικονομικών εξόδων της χρήσης προς τα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA).

Δείκτης κέρδη μετά φόρων ως ποσοστό % επί του κύκλου εργασιών

Υπολογίζεται ως ο λόγος των καθαρών κερδών χρήσης μετά φόρων προς τον κύκλο εργασιών της χρήσης.

Καθαρός Δανεισμός

Υπολογίζεται ως το άθροισμα Βραχυπρόθεσμων Δανείων πλέον Μακροπρόθεσμων Δανείων τέλους χρήσης μείον το υπόλοιπο του λογαριασμού «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» τέλους χρήσης.

Δείκτης καθαρός δανεισμός ως ποσοστό % επί του κύκλου εργασιών

Υπολογίζεται ως ο λόγος του καθαρού δανεισμού χρήσης προς τον κύκλο εργασιών της χρήσης.

Δείκτης Καθαρός Δανεισμός / Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)

Υπολογίζεται ως ο λόγος του Καθαρού Δανεισμού προς τα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων της χρήσης.

4^η Ενότητα

Σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι σημαντικότερες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών, όπως αυτά ορίζονται στο ΔΛΠ 24, οι οποίες πραγματοποιήθηκαν κατά την 31/12/2018, παρουσιάζονται ακολούθως:

Πίνακες συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24

ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΓΑΘΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΑΓΟΡΕΣ		
		ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ -ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	1.200,00	1.200,00

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
		ARCADIA ΑΒΕΕ	ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ -ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ	ARCADIAN PROPERTIES SRL	GORTYNIA SHIPPING SA	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	1.422.557,18	34.482,42	2.337.656,38	111.000,00	3.905.695,98

ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΓΑΘΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΣ ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΑΓΟΡΕΣ		
		AVENUE PROPERTY MON. ΙΚΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	1.200,00	1.200,00

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΠΟ ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
		AVENUE PROPERTY MON. ΙΚΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	30.000,00	30.000,00

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΣ ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ		
		AVENUE PROPERTY MON. ΙΚΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	62.748,82	62.748,82

ΑΓΟΡΕΣ ΑΓΑΘΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΣ ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΑΓΟΡΕΣ	ΠΩΛΗΣΕΙΣ		
		AVENUE PROPERTY MON. ΙΚΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	796.407,61	796.407,61

Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης

	ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2018	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31.12.2018
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	117.315,47	27.811,44
Απαιτήσεις διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0,00	0,00

Προσωπικό

Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας χρήσης ανήλθε για τον Όμιλο σε 17 άτομα ενώ αντίστοιχα στην προηγούμενη χρήση ανήρχετο σε 17 άτομα. Η Εταιρεία στο τέλος της τρέχουσας χρήσης απασχολούσε 0 άτομα ενώ αντίστοιχα στο τέλος της προηγούμενης χρήσης απασχολούσε 0 άτομα.

Ίδιες Μετοχές

Με απόφαση της από 09.12.2008 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων εγκρίθηκε η αγορά ιδίων μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 16 του κν 2190, με σκοπό τη μείωση του κεφαλαίου και τους ακόλουθους ειδικότερους όρους: Μέχρι ποσοστού 10% επί του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι μέχρι 5.108.399 μετοχές, με κατώτατο όριο αγοράς την τιμή των 0,10 ευρώ ανά μετοχή και ανώτατο όριο αγοράς την τιμή των 2,00 ευρώ ανά μετοχή και χρονική διάρκεια η οποία δεν θα υπερβαίνει τους 24 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης από τη Γενική Συνέλευση. Επίσης, εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο για την εξειδίκευση και εφαρμογή της απόφασης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν έχει προχωρήσει έως σήμερα σε εφαρμογή της ως άνω απόφασης.

Διάρθρωση Μετοχικού Κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται την 31/12/2018 σε 357.630 Ευρώ διαιρούμενο 5.109 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 70,00 Ευρώ η κάθε μία.

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την μετοχή, σύμφωνα με το Καταστατικό της Εταιρείας 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 Εταιρείας. 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 Εταιρείας σύμφωνα με το Νόμο και τις διατάξεις του Καταστατικού.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

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

Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

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

Συμφωνίες Μετόχων

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

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.

Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών σύμφωνα με το άρθρο 16 του κ.ν. 2190/1920

Η από 9.12.2008 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 16 του κν 2190, με σκοπό τη μείωση του κεφαλαίου και τους ακόλουθους ειδικότερους όρους: Μέχρι ποσοστού 10% επί του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι μέχρι 5.108.399 μετοχές, με κατώτατο όριο αγοράς την τιμή των 0,10 ευρώ ανά μετοχή και ανώτατο όριο αγοράς την τιμή των 2,00 ευρώ ανά μετοχή και χρονική διάρκεια η οποία δεν θα υπερβαίνει τους 24 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης από τη Γενική Συνέλευση. Επίσης, εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο για την εξειδίκευση και εφαρμογή της απόφασης. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν ενεργοποίησε την ως άνω απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

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

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

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.

Βεβαιώνεται ότι από την ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού μέχρι σήμερα δεν έχει υπάρξει κάποιο σημαντικό γεγονός το οποίο δεν αναφέρεται στην παρούσα έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Β. Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας
«ΤΡΟΠΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ»

Αδυναμία έκφρασης γνώμης

Μας ανατέθηκε να ελέγξουμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΤΡΟΠΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες 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 και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας «ΤΡΟΠΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος). 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 7.32 των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων, κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης το σύνολο των βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Ομίλου υπερέβαινε το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών τους στοιχείων αυτού κατά για την Εταιρεία κατά €24,17 εκατ. (2017: €23,94 εκατ.) και € 53,14 εκατ. (2017: € 51,94 εκατ.) αντίστοιχα και το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας είχε καταστεί αρνητικό με συνέπεια να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του Κ.Ν. 2190/1920. Επιπλέον, η Εταιρεία και ο Όμιλος εμφάνιζαν ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 28,81 εκατ. και € 52,82 εκατ. αντίστοιχα, εκ των οποίων ποσά € 38,06 εκατ. αφορούν καταγγελθείσες χρηματοδοτήσεις πιστωτικών ιδρυμάτων. Οι ενέργειες της διοίκησης αναφορικά με την αντιμετώπιση των προαναφερόμενων θεμάτων αναφέρονται επίσης στη Σημείωση 7.32 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 και του Ομίλου. Οι προαναφερόμενες συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με τη δυνατότητα συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του Ομίλου 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 ρευστοποίησιμης 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 και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, 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 και τον Όμιλο 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



Γ. Ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Ποσά σε Ευρώ		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
Σημείωση		31.12.2018	31.12.2017*	31.12.2018	31.12.2017*
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	7.1(A)	10.530.590,44	10.689.198,31	4.205.634,00	4.245.704,37
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.1(A)	20.697.567,89	21.016.645,18	18.888.138,34	19.204.775,00
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	7.1(B)	5.561,80	6.748,55	0,00	0,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7.2	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	7.3	0,00	0,00	0,00	0,00
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	7.4	0,00	411.000,00	0,00	411.000,00
Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	7.5	91.260,00	0,00	91.260,00	0,00
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία από διακοπείσες δραστηριότητες	7.18	779.542,39	779.542,39	0,00	0,00
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	7.6	61.830,00	42.330,00	61.830,00	42.330,00
Αναβαλλόμενη φορολογία	7.7	719.524,58	720.784,57	429.046,44	430.306,43
Σύνολο (α)		32.885.877,10	33.666.249,00	23.676.908,78	24.335.115,80
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	7.8	8.274,78	11.241,98	0,00	0,00
Απαιτήσεις από πελάτες	7.9	3.223.930,47	2.072.358,63	2.753.575,24	1.825.335,94
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες μέσω αποτελεσμάτων	7.10	0,00	76.746,82	0,00	0,00
Χρεώστες και άλλοι λογαριασμοί	7.11	504.362,21	655.729,13	2.562.490,58	2.626.594,69
Μετρητά στα ταμεία και στις τράπεζες	7.12	482.915,01	487.962,99	10.651,79	3.355,13
Σύνολο (β)		4.219.482,47	3.304.039,55	5.326.717,61	4.455.285,76
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (α) + (β)		37.105.359,57	36.970.288,55	29.003.626,39	28.790.401,56
ΠΑΘΗΤΙΚΟ					
Ίδια κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	7.13	357.630,00	357.630,00	357.630,00	357.630,00
Αποθεματικά	7.13	-25.835.261,43	-24.311.386,18	-5.582.551,48	-5.115.924,24
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής		-25.477.631,43	-23.953.756,18	-5.224.921,48	-4.758.294,24
Δικαιώματα μειοψηφίας		-585.137,96	-573.522,11	0,00	0,00
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων (α)		-26.062.769,39	-24.527.278,29	-5.224.921,48	-4.758.294,24
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Αναβαλλόμενη φορολογία	7.14	4.831.302,33	5.071.695,97	4.287.391,58	4.606.332,71
Προβλέψεις/Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.15	971.551,64	1.184.143,81	439.691,88	544.130,81
Σύνολο (β)		5.802.853,97	6.255.839,78	4.727.083,46	5.150.463,52
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.17	15.364.208,33	14.130.976,03	14.063.888,80	12.750.504,19
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	7.16	35.108.585,22	34.218.269,59	15.437.575,61	15.647.728,09
Υποχρεώσεις που σχετίζονται με μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία από διακοπείσες δραστηριότητες	7.18	6.892.481,44	6.892.481,44	0,00	0,00
Σύνολο (γ)		57.365.274,99	55.241.727,06	29.501.464,41	28.398.232,28
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (α) + (β) + (γ)		37.105.359,57	36.970.288,55	29.003.626,39	28.790.401,56

*Ο Όμιλος έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο σωρευτικής επίδρασης. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται. Βλέπε Σημείωση 6.

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων

		ΟΜΙΛΟΣ	
Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες 01.01-31.12.2018	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες 01.01-31.12.2017
Κύκλος Εργασιών	7.19	3.808.642,86	3.770.322,14
Κόστος Πωληθέντων	7.20	<u>-1.748.217,87</u>	<u>-1.185.736,00</u>
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		2.060.424,99	2.584.586,14
Άλλα λειτουργικά έσοδα	7.21	323.806,92	1.103.691,66
Έξοδα διοίκησης	7.22	-686.086,77	-713.807,71
Έξοδα διάθεσης	7.22	-21.160,75	-21.478,37
Άλλα λειτουργικά έξοδα	7.21	-210.823,14	-431.146,00
Κέρδος/(ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων & αποσβέσεων		1.466.161,25	2.521.845,72
Αποσβέσεις		<u>-172.294,48</u>	<u>-172.440,12</u>
Κέρδος/ (ζημία) προ φόρων χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		1.293.866,77	2.349.405,60
Επενδυτικά έσοδα	7.23	19,11	21,25
Επενδυτικά έξοδα	7.23	-1.090.059,13	-930.762,16
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων & χρηματοδοτικών εξόδων		203.826,75	1.418.664,69
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.24	-1.725.823,87	-1.629.195,17
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		-1.521.997,12	-210.530,48
Μείον αναβαλλόμενη φορολογία	7.25	-231.892,35	444.932,08
Μείον τρέχον φόρος	7.25	0,00	0,00
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους (Α)		-1.290.104,77	-655.462,56
<u>Κατανέμονται σε:</u>			
Ιδιοκτήτες Μητρικής		-1.276.697,65	-745.963,94
Δικαιώματα Μειοψηφίας		-13.407,12	90.501,38
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-βασικά	7.26	-249,8919	-146,0098

ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Ποσά σε Ευρώ	Σημείωση	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Κύκλος Εργασιών	7.19	2.857.858,34	2.848.015,76
Κόστος Πωληθέντων	7.20	<u>-1.171.371,52</u>	<u>-751.143,81</u>
Μικτά κέρδη / (ζημίες)		1.686.486,82	2.096.871,95
Άλλα λειτουργικά έσοδα	7.21	133.581,85	424.702,47
Έξοδα διοίκησης	7.22	-442.221,44	-387.015,58
Έξοδα διάθεσης	7.22	0,00	-1.139,14
Άλλα λειτουργικά έξοδα	7.21	<u>-152.131,02</u>	<u>-101.009,72</u>
Κέρδος/(ζημία) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων & αποσβέσεων		1.225.716,21	2.032.409,98
Αποσβέσεις		<u>-40.485,35</u>	<u>-43.883,76</u>
Κέρδος/ (ζημία) προ φόρων χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		1.185.230,86	1.988.526,22
Επενδυτικά έσοδα	7.23	7,00	6,97
Επενδυτικά έξοδα	7.23	<u>-1.113.354,33</u>	<u>-1.390.498,16</u>
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων & χρηματοδοτικών εξόδων		71.883,53	598.035,03
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.24	<u>-595.961,75</u>	<u>-582.761,34</u>
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων		-524.078,22	15.273,69
Μείον αναβαλλόμενη φορολογία	7.25	-310.439,84	367.780,32
Μείον τρέχον φόρος	7.25	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους (Α)		-213.638,38	-352.506,63
<u>Κατανέμονται σε:</u>			
Ιδιοκτήτες Μητρικής		-213.638,38	-352.506,63
Δικαιώματα Μειοψηφίας		-	-
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-βασικά	7.26	-41,8161	-68,9972

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	ΟΜΙΛΟΣ	
	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες 01.01-31.12.2018	Συνεχιζόμενες Δραστηριότητες 01.01-31.12.2017
Κέρδη/Ζημιές μετά από φόρους (Α)	-1.290.104,77	-655.462,56
Λοιπά συνολικά έσοδα :		
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων μεταγενέστερα:		
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή οικονομικών καταστάσεων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων στο εξωτερικό	7.602,53	12.757,58
Καθαρό Εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια	-235.260,16	-70.000,00
Αναλογιστικά κέρδη ζημιές	0,00	-37.629,35
Αναβαλλόμενος φόρος σε αναλογιστικά κέρδη ζημιές	0,00	10.912,51
Στοιχεία που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων μεταγενέστερα:		
Μεταβολή % συμμετοχές σε θυγατρικές	0,00	0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά φόρων (Β)	-227.657,63	-83.959,26
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ (Α+Β)	-1.517.762,40	-739.421,82
<u>Κατανέμονται σε:</u>		
Ιδιοκτήτες Μητρικής	-1.506.146,55	-816.497,27
Δικαιώματα Μειοψηφίας	-11.615,85	77.075,45

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

<i>Ποσά σε Ευρώ</i>	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2017
Κέρδη/Ζημίες μετά από φόρους (Α)	-213.638,38	-352.506,63
Λοιπά συνολικά έσοδα :		
Στοιχεία που ενδέχεται να ταξινομηθούν στην κατάσταση αποτελεσμάτων μεταγενέστερα:		
Καθαρό Εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια	-235.260,16	-70.000,00
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρων (Β)	-235.260,16	-70.000,00
ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΑ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΗΣ (Α+Β)	-448.898,54	-422.506,63
<u>Κατανέμονται σε:</u>		
Ιδιοκτήτες Μητρικής	-448.898,54	-422.506,63
Δικαιώματα Μειοψηφίας	-	-

Το κονδύλι συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα ύψους € -448.898,54 για την Εταιρεία περιλαμβάνει α) το αποτέλεσμα χρήσης €-213.638,38 και β) καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια €-235.260,16.

Το κονδύλι συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα ύψους €-1.517.762,40 για τον Όμιλο αναλύεται ως εξής: α) συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή οικονομικών καταστάσεων στο εξωτερικό €7.602,53, β) αποτέλεσμα χρήσης €-1.290.104,77 και γ) καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια €-235.260,16.

Στοιχεία Κατάστασης Ταμειακών Ροών

Ποσά σε Ευρώ	ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2017
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Αποτελέσματα προ φόρων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	-1.521.997,12	-210.530,48	-524.078,22	15.273,69
Αποτελέσματα προ φόρων (διακοπείσες δραστηριότητες)	0,00	0,00	-	-
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	172.294,48	172.440,12	40.485,35	43.883,76
Προβλέψεις	0,00	135.929,48	-105.501,28	7.082,67
Συναλλαγματικές διαφορές	0,00	49.927,85	0,00	0,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη, ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	1.090.040,02	930.740,91	1.113.226,30	1.460.491,28
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	1.725.823,87	1.629.195,17	595.961,75	582.761,34
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογ/σμών κεφαλαίων κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες.</u>				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	2.967,20	1.795,22	0,00	0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-1.019.704,92	-788.347,71	-864.135,19	-859.523,46
(Μείωση)/ αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	81.107,50	-674.578,94	328.007,99	-402.291,13
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-531.872,58	-593.425,18	-507.968,47	-579.950,95
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00	0,00	0,00
Λειτουργικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών/ (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	-1.341,55	653.146,44	75.998,23	267.727,20
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών & λοιπών επενδύσεων	77.079,28	23.406,90	0,00	0,00
Αγορά ενσώματων & άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων .	-13.699,88	-64.809,48	-1.615,00	-36.852,44
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων & άυλων παγίων	25.250,00	6.799,99	25.250,00	6.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες	7,74	21,25	7,00	6,97
Εισπράξεις από πωλήσεις Συμμετοχών & Χρεογράφων	17.301,00	0,00	17.301,00	0,00
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00	0,00	0,00
Επενδυτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	105.938,14	-34.581,34	40.943,00	-30.845,47
<u>Χρηματοοικονομικές δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	-109.644,57	-257.436,12	-109.644,57	-257.436,12
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	-106.222,89	0,00	0,00
Χρηματοδοτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-109.644,57	-363.659,01	-109.644,57	-257.436,12
<u>Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)</u>	-5.047,98	254.906,09	7.296,66	-20.554,39
<u>Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα έναρξης χρήσης</u>	487.962,99	233.056,90	3.355,13	23.909,52
<u>Ταμειακά διαθέσιμα & ισοδύναμα λήξης χρήσης</u>	482.915,01	487.962,99	10.651,79	3.355,13

Ετήσιες Ενοποιημένες Καταστάσεις Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017

Αποδιδόμενα στους μετόχους της Μητρικής

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Μετοχών Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Ειδικό αποθεματικό	Αποθεματικό αποτίμησης χρημ/κών στοιχείων προοριζομένων προς πώληση	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο	Δικαιώματα Μειοψηφίας	Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2018	357.630	99.946.258,09	14.150.664,41	153.252,00	279.912,97	-138.841.473,64	-23.953.756,18	-573.522,11	-24.527.278,29
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9						-17.728,70	-17.728,70		-17.728,70
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2018	357.630	99.946.258,09	14.150.664,41	153.252,00	279.912,97	-138.859.202,34	-23.971.484,88	-573.522,11	-24.545.006,99
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή οικονομικών καταστάσεων στο εξωτερικό			5.811,26				5.811,26	1.791,27	7.602,53
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην καθαρή θέση					-263.869,00	28.608,84	-235.260,16		-235.260,16
Κέρδη / Ζημιές χρήσης						-1.276.697,65	-1.276.697,65	-13.407,12	-1.290.104,77
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους			5.811,26		-263.869,00	-1.248.088,81	-1.506.146,55	-11.615,85	-1.517.762,40
Μερίσματα πληρωθέντα									
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	357.630	99.946.258,09	14.156.475,67	153.252,00	16.043,97	-140.107.291,15	-25.477.631,43	-585.137,96	-26.062.769,39

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Μετοχών Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Ειδικό αποθεματικό	Αποθεματικό αποτίμησης χρημ/κών στοιχείων προοριζομένων προς πώληση	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο	Δικαιώματα Μειοψηφίας	Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2017	357.630	99.946.258,09	14.151.197,73	153.252,00	349.912,97	-138.095.509,70	-23.137.258,91	-550.539,20	-23.687.798,11
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή οικονομικών καταστάσεων στο εξωτερικό			26.183,50				26.183,50	-13.425,92	12.757,58
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην καθαρή θέση					-70.000,00		-70.000,00		-70.000,00
Αναλογιστικά κέρδη ζημιές			-37.629,35				-37.629,35		-37.629,35
Φόρος Αναλογιστικών κερδών ζημιών			10.912,51				10.912,51		10.912,51
Κέρδη / Ζημιές χρήσης						-745.963,94	-745.963,94	90.501,38	-655.462,56
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους			-533,34		-70.000,00	-745.963,94	-816.497,27	77.075,45	-739.421,82
Μερίσματα πληρωθέντα								-100.058,37	-100.058,37
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	357.630	99.946.258,09	14.150.664,41	153.252,00	279.912,97	-138.841.473,64	-23.953.756,18	-573.522,11	-24.527.278,29

*Ο Όμιλος έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο σωρευτικής επίδρασης. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται. Βλέπε Σημείωση 6.

Με απόφαση της από 14.02.2014 Α' Επαναληπτικής Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων μειώθηκε το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας, μέσω ταυτόχρονης (i) αύξησης της ονομαστικής αξίας έκαστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής από ένα (1,00 €) ευρώ σε εκατό (100,00 €) ευρώ, ακολούθως μείωσης του συνολικού αριθμού αυτών με συνένωση των εν λόγω μετοχών, και συγκεκριμένα με συνένωση 100 μετοχών σε μία (1) μετοχή Εταιρείας, και ταυτόχρονης (ii) μείωσης της

ονομαστικής αξίας έκαστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής από εκατό (100,00 €) ευρώ σε εβδομήντα (70,00 €) ευρώ με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 4α του κ.ν. 2190/1920.

Συγκεκριμένα μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας κατά εκατόν πενήντα τρεις χιλιάδες διακόσια πενήντα δύο (153.252,00 €) Ευρώ, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 4α του κ.ν. 2190/1920, ανερχόμενο σε τριακόσιες πενήντα επτά χιλιάδες πεντακόσια ογδόντα οκτώ ευρώ (357.588€) και για λόγους στρογγυλοποίησης των μετοχών αυξήθηκε ταυτόχρονα κατά σαράντα δύο ευρώ (42,00€) με κεφαλαιοποίηση από το λογαριασμό υπέρ το άρτιο ώστε να ανέλθει στο ποσό των τριακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων εξακοσίων τριάντα ευρώ (357.630,00€) διαιρούμενο σε πέντε χιλιάδες εκατόν εννέα (5.109) μετοχές ονομαστικής αξίας εβδομήντα ευρώ (70,00€) η κάθε μία.

Έτσι το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας μετά την άνω μείωση και αύξηση ανέρχεται σήμερα στο ποσό των τριακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων εξακοσίων τριάντα ευρώ (357.630,00€) διαιρούμενο σε πέντε χιλιάδες εκατόν εννέα (5.109) μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εβδομήντα ευρώ (70,00€) η κάθε μία.

Επίσης η από 14.02.2014 Α' Επαναληπτική Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε ομόφωνα, το σχηματισθέν με απόφαση της από 13.09.2013 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, ειδικό αποθεματικό ποσού 50.573.153,07 ευρώ, κατ' εφαρμογή του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν.2190/1920 να συμψηφιστεί με υφιστάμενες ζημίες παλαιότερων χρήσεων της Εταιρείας.

Ετήσιες Καταστάσεις Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας

Για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Μετοχών Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αφρολόγητα αποθεματικά	Αποθεματικό αποτίμησης χρημικών στοιχείων προοριζομένων προς πώληση	Ειδικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο									
την 01 Ιανουαρίου 2018	357.630,00	99.946.258,09	1.449.729,20	1.837.175,64	162.663,97	153.252,00	-45.224.606,40	-63.440.396,74	-4.758.294,24
Επίδραση εφορμής ΔΠΧΑ 9								-17.728,70	-17.728,70
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2018	357.630,00	99.946.258,09	1.449.729,20	1.837.175,64	162.663,97	153.252,00	-45.224.606,40	-63.458.125,44	-4.776.022,94
Κέρδη (Ζημιές) χρήσης								-213.638,38	-213.638,38
Καθαρό Εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια					-263.869,00			28.608,84	-235.260,16
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους					-263.869,00			-185.029,54	-448.898,54
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	357.630,00	99.946.258,09	1.449.729,20	1.837.175,64	-101.205,03	153.252,00	-45.224.606,40	-63.643.154,98	-5.224.921,48

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Μετοχών Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αφρολόγητα αποθεματικά	Αποθεματικό αποτίμησης χρημικών στοιχείων προοριζομένων προς πώληση	Ειδικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο									
την 01 Ιανουαρίου 2017	357.630,00	99.946.258,09	1.449.729,20	1.837.175,64	232.663,97	153.252,00	-45.224.606,40	-63.087.890,11	-4.335.787,61
Κέρδη (Ζημιές) χρήσης								-352.506,63	-352.506,63
Καθαρό Εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια					-70.000,00				-70.000,00
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους					-70.000,00			-352.506,63	-422.506,63
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	357.630,00	99.946.258,09	1.449.729,20	1.837.175,64	162.663,97	153.252,00	-45.224.606,40	-63.440.396,74	-4.758.294,24

*Ο Όμιλος έχει εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 χρησιμοποιώντας τη μέθοδο σωρευτικής επίδρασης. Σύμφωνα με τη μέθοδο αυτή, η συγκριτική πληροφορία δεν επαναδιατυπώνεται. Βλέπε Σημείωση 6.

Δ. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

1. Πληροφορίες για τον Όμιλο

1.1 Γενικές πληροφορίες για την ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ

Η επωνυμία της Εταιρείας είναι «ΤΡΟΠΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και ο διακριτικός της τίτλος «ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.» (εφεξής καλούμενη για λόγους συντομίας ως «Εταιρεία» ή «ΤΡΟΠΑΙΑ»)

Έδρα της Εταιρείας έχει ορισθεί ο Δήμος Μεταμόρφωσης Αττικής και τα κεντρικά της γραφεία βρίσκονται στο 12^ο χλμ. της Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας.

Η διάρκεια της Εταιρείας είναι μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου του έτους 2028.

Κύριος σκοπός της Εταιρείας σύμφωνα με το άρθρο 2 του Καταστατικού της, είναι η συμμετοχή της σε διάφορες εταιρείες, καθώς και η ίδρυση νέων εταιρειών, οποιουδήποτε σκοπού, προς τις οποίες θα παρέχει υπηρεσίες διοικητικής, τεχνικής, χρηματοοικονομικής κ.λπ. υποστήριξης.

1.2 Κλάδοι δραστηριοποίησης Ομίλου

1.2.1 Υπηρεσίες τηλεφωνίας

Στον κλάδο υπηρεσιών τηλεφωνίας δραστηριοποιούταν η Εταιρεία ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ η οποία είναι 100% θυγατρική της ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ

Η στρατηγική ανάπτυξης κάλυπτε όλο το φάσμα υπηρεσιών, καθώς προσέφερε υπηρεσίες τόσο μέσα από 3-δίκτυα καταστήματα SANYOCOM (Cosmote, Vodafone, Wind), όσο και μέσα από μονοδίκτυα αποκλειστικά καταστήματα SANYOCOM – WIND, SANYOCOM – VODAFONE, SANYOCOM – COSMOTE. Κατά το πρώτο τρίμηνο 2015 λύθηκε η συνεργασία με τους παρόχους κινητής τηλεφωνίας.

1.2.2 Κλάδος ακίνητης περιουσίας (Real Estate)

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον τομέα των Αστικών Ακινήτων με πρωταρχικό σκοπό την αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας της.

Το Μάιο του 2007 άρχισε η λειτουργία του νέου εμπορικού κέντρου με την επωνυμία AVENUE. Οι συνολικοί χώροι πώλησης του Εμπορικού Κέντρου ανέρχονται σε 22.000 τ.μ.

Σημειώνεται, ότι το AVENUE βρίσκεται σε ένα από τα πιο προνομιακά σημεία της Πρωτεύουσας. Συγκεκριμένα, βρίσκεται πλησίον της διασταύρωσης της Λεωφ. Κηφισίας με την Αττική οδό η οποία παρέχει γρήγορη πρόσβαση στο νέο Αεροδρόμιο των Σπάτων καθώς και σε όλες τις άλλες εξόδους της Αθήνας προς όλη την χώρα.

Τον Μάιο του 2003 ξεκίνησε τη λειτουργία του το ARCADIA HOTEL - ένα ξενοδοχείο 4 αστέρων, χωρητικότητας 196 κλινών - το οποίο βρίσκεται σε ιδιόκτητο χώρο έκτασης 43.000 τετραγωνικών μέτρων σε απόσταση 3 χλμ. από το κέντρο της Κομοτηνής και κοντά στο Πανεπιστήμιο της πόλης.

Το ξενοδοχείο ARCADIA εφαρμόζει στρατηγική παροχής ολοκληρωμένων υπηρεσιών φιλοξενίας και αναψυχής, συνεδριακού τουρισμού και οργάνωσης εκδηλώσεων καλύπτοντας τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής της Αν. Μακεδονίας και Θράκης συμβάλλοντας παράλληλα στην τουριστική ανάπτυξη της περιοχής.

Τον Απρίλιο του 2007 η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ίδρυσε την Εταιρεία ARCADIAN PROPERTIES SRL με έδρα τη Ρουμανία και αντικείμενο τις επενδύσεις σε ανάπτυξη ακίνητης περιουσίας. Για το

σκοπό αυτό η Εταιρεία εξαγόρασε έκταση συνολικής επιφάνειας 42.000 τμ στην περιοχή ΚΟΡΜΠΕΑΝΚΑ του ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ. Η έκταση αυτή βρίσκεται σε οικιστική ζώνη και είναι χωρισμένη σε 49 άρτια οικόπεδα.

1.2.3 Κλάδος Επενδύσεων

Η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε. απέκτησε το Δεκέμβριο του 2006 την εισηγμένη στο Χρηματιστήριο της Κύπρου Εταιρεία «ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ». Η κύρια δραστηριότητα της τελευταίας είναι οι επενδύσεις σε μετοχές και παντός είδους παράγωγα χρηματοοικονομικών προϊόντων και υπηρεσιών καθώς και οι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία.

2. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

2.1 Βάση προετοιμασίας

Οι οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο 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 31.12.2017.

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 εφαρμόζονταν 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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

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 και τον Όμιλο αυτής.

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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία και ο Όμιλος είναι μισθωτές

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

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία και ο Όμιλος είναι εκμισθωτές

Δεν αναμένεται σημαντική επίδραση στις μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία και ο Όμιλος 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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

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 και του Ομίλου.

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 αντασφάλισης 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 αντασφάλισης που κατέχει. Τα ανωτέρω δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν εφαρμογή στην Εταιρεία και στον Όμιλο αυτής.

3. Βασικές λογιστικές αρχές

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

3.1 Βάση ενοποίησης

Οι συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής Εταιρείας ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε. καθώς και όλων των θυγατρικών εταιρειών στις οποίες η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε. ασκεί έλεγχο. Ο έλεγχος υφίσταται όταν η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε. μέσω άμεσης ή έμμεσης κατοχής διατηρεί την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου ή έχει τη δύναμη άσκησης ελέγχου στο Διοικητικό Συμβούλιο των θυγατρικών.

Οι θυγατρικές ενσωματώνονται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης από την ημερομηνία που ο ουσιαστικός έλεγχος μεταφέρεται στον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημέρα κατά την οποία ο έλεγχος παύει να υφίσταται.

Όλες οι ενδοεταιρικές συναλλαγές και τα υπόλοιπα έχουν απαλειφθεί στις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Όπου απαιτήθηκε, οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών έχουν τροποποιηθεί έτσι ώστε να διασφαλιστεί η συνέπεια με τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν από τον Όμιλο.

Οι συμμετοχές του Ομίλου σε άλλες εταιρείες στις οποίες ασκεί σημαντική επιρροή και δεν είναι θυγατρικές ή κοινοπραξίες, ενσωματώνονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσεως.

Στην παράγραφο 3.2 παρέχεται πλήρης λίστα των θυγατρικών και συγγενών εταιρειών που ενσωματώνονται στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου μαζί με τα σχετικά ποσοστά.

3.2 Δομή του Ομίλου

Η δομή του Ομίλου κατά την 31/12/2018 έχει ως εξής:

ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗΣ & ΠΟΣΟΣΤΑ 31.12.2018					
Σημ.	ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ΧΩΡΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	ΑΜΕΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΕΜΜΕΣΗ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ	ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗΣ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΕΛΛΑΔΑ	ΜΗΤΡΙΚΗ	-	-
	ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	ΕΛΛΑΔΑ	100,00%	-	Ολική Ενοποίηση
	ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ	ΚΥΠΡΟΣ	93,14%	-	Ολική Ενοποίηση
	TROPEA INVESTMENT LTD	ΚΥΠΡΟΣ	100,00%		Ολική Ενοποίηση
	GORTYNIA SHIPPING SA	MARSHALL ISLANDS	-	70,00%	Ολική Ενοποίηση
	NEDA INTERNATIONAL S.A.	MARSHALL ISLANDS	-	80,00%	Ολική Ενοποίηση
	ARCADIA A.B.E.E.	ΕΛΛΑΔΑ	87,76%	4,13%	Ολική Ενοποίηση*
	ARCADIA AUDIOVISUAL A.E.	ΕΛΛΑΔΑ	53,85%	37,83%	Ολική Ενοποίηση*
	ARCADIAN PROPERTIES SRL	ΡΟΥΜΑΝΙΑ	100%	-	Ολική Ενοποίηση
	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ε.Τ.Ε.	ΕΛΛΑΔΑ	100%	-	Ολική Ενοποίηση
	STUDIO ALPHA ARCADIA A.E.	ΕΛΛΑΔΑ	-	45,03%	Καθαρή Θέση
	AMACON EQI A.E.	ΕΛΛΑΔΑ	25,25%	-	Καθαρή Θέση
	AMAKON KEK A.E.	ΕΛΛΑΔΑ	35,00%	-	Καθαρή Θέση
	NORTEC EURASIA	ΤΟΥΡΚΙΑ	16,20%	19,80%	Καθαρή Θέση

*Οι θυγατρικές εταιρείες ARCADIA ABEE & ARCADIA AUDIOVISUAL AE εμφανίζονται στις οικονομικές καταστάσεις από της 30/09/2014 στις διακοπείσες δραστηριότητες.

- Την 29/2/2009 οι Γενικές Συνελεύσεις των δύο εταιρειών ARCADIA ABEE & ARCADIA AUDIOVISUAL AE είχαν αποφασίσει την άμεση παύση της παραγωγικής τους δραστηριότητας καθώς και της σχετιζόμενης με αυτή εμπορίας. Η απόφαση αυτή αποτελούσε στρατηγική επιλογή της Διοίκησης της μητρικής Εταιρείας τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Στο χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει έως σήμερα η έλλειψη ενδιαφέροντος από πλευράς πιθανών αγοραστών και η συνεχιζόμενη και διογκούμενη οικονομική κρίση της Ελληνικής Οικονομίας και ιδιαίτερα της Βιομηχανίας οδήγησαν την Διοίκηση να εμφανίσει τις δυο αυτές εταιρείες στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ως «Διακοπείσες Δραστηριότητες» βάσει του Δ.Π.Χ.Α 5 λόγω του ότι δεν υπάρχει η πρόθεση επαναλειτουργίας της παραγωγικής δραστηριότητας.
- Στις 24 Φεβρουαρίου 2016 συστάθηκε στην Κύπρο η εταιρεία με επωνυμία «TROPEA INVESTMENT LIMITED» στην οποία ο μοναδικός μέτοχος είναι η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ. Η TROPEA INVESTMENT LTD αγόρασε από την επίσης θυγατρική ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ τις εταιρείες NEDA INTERNATIONAL SA & GORTYNIA SHIPPING SA. Βάσει των ανωτέρω, το ποσοστό συμμετοχής των εν λόγω εταιρειών διαμορφώθηκε σε 80% & 70% αντίστοιχα έμμεσης συμμετοχής.
- Επίσης η συγγενείς εταιρεία NORTEC AE δημοσίευσε ισολογισμό εκκαθάρισης 27/05/2016 και 06/10/2016 διαγράφηκε από το ΓΕΜΗ.
- Η θυγατρική εταιρεία NEDA INTERNATIONAL SA με απόφαση των διευθυντών της διοίκησης την 05/12/2018 λύθηκε.

3.3 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
ΠΛΟΙΑ	27 ΕΤΗ
ΕΠΙΠΛΑ & ΛΟΙΠΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	5-10 ΕΤΗ
ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΕΣ	5-10 ΕΤΗ

Η Εταιρεία προέβη 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 μελέτη εκτίμησης που διενεργήθηκε από αναγνωρισμένο Ορκωτό Εκτιμητή πιστώθηκε στα αποθεματικά και μειώθηκε με τον αναλογούντα αναβαλλόμενο φόρο (5% - 8%).

Η τελευταία επικαιροποίηση της εύλογης αξίας έγινε την 31/12/2016. Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με χρήση της Μεθόδου Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορροών (DCF) για το ακίνητο Εμπορικό Κέντρο AVENUE, της Συγκριτικής Μεθόδου για τα ακίνητα κτίριο Μεταμόρφωσης και κατάστημα Θεσσαλονίκης και με χρήση του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης για το ακίνητο με ξενοδοχείο ARCADIA.

Οι αναπροσαρμογές της αξίας των ενσώματων ακινητοποιήσεων που αφορούν σε «επενδύσεις σε ακίνητα» καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης και οι αναπροσαρμογές της αξίας που αφορούν σε «ιδιοχρησιμοποιούμενα» σε ειδικό κονδύλι των αποθεματικών. Έγινε υπολογισμός αναβαλλόμενης φορολογίας και στις δύο περιπτώσεις 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 πώληση ή την απόσυρσή τους ή όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση τους. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από την διαγραφή ενός παγίου περιλαμβάνονται στα ενοποιημένα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία διαγράφεται το εν λόγω πάγιο.

3.4 Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια. Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται στην απόκτηση.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται.

Κάθε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει από μία μεταβολή στην εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα κέρδη ή τις ζημιές της περιόδου κατά την οποία προκύπτει.

Η τελευταία επικαιροποίηση της εύλογης αξίας έγινε την 31/12/2016.

3.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Τα άυλα περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με τη σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών.

3.6 Συμμετοχές σε θυγατρικές

Περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε εταιρείες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από άλλη Εταιρεία (μητρική), μέσω της κατοχής της πλειοψηφίας των μετοχών ή του ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Δηλαδή, θυγατρικές είναι οι επιχειρήσεις πάνω στις οποίες ασκείται έλεγχος από την μητρική. Οι συμμετοχές σε θυγατρικές καταχωρήθηκαν στο αρχικό κόστος απόκτησης και εν συνεχεία αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα κέρδη και ζημιές καταχωρήθηκαν απευθείας σε διακεκριμένο κονδύλι της καθαρής θέσης.

3.7 Συμμετοχές σε συγγενείς

Περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε εταιρείες πάνω στις οποίες ο Όμιλος μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηριστούν είτε θυγατρικές είτε συμμετοχή σε κοινοπραξία. Οι συμμετοχές σε συγγενείς καταχωρήθηκαν στο αρχικό κόστος απόκτησης και εν συνεχεία αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα κέρδη και ζημιές καταχωρήθηκαν απευθείας σε διακεκριμένο κονδύλι της καθαρής θέσης.

3.8 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση

Περιλαμβάνει τις επενδύσεις σε εταιρείες που δεν μπορούν να ταξινομηθούν είτε σαν θυγατρικές είτε σαν συγγενείς ή σαν χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.

Οι διαθέσιμες προς πώληση επενδύσεις αναγνωρίζονται στο αρχικό κόστος απόκτησης και εφόσον υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αποτιμώνται στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα κέρδη και ζημιές καταχωρούνται απ' ευθείας σε διακεκριμένο κονδύλι της καθαρής θέσης.

3.9 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.

3.10 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 χρήση 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 χρήση 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 τον Όμιλο 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 του Ομίλου, 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.

3.11 Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος των αποθεμάτων καθορίζεται με βάση το μέσο σταθμικό κόστος. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων 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.

3.12 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 ότι ο Όμιλος δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσεως.

3.13 Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Πρόκειται για το εμπορικό χαρτοφυλάκιο του Ομίλου που περιλαμβάνει επενδύσεις που αποκτήθηκαν με σκοπό την ρευστοποίησή τους στο άμεσο μέλλον. Κέρδη ή ζημιές από την αποτίμηση των συγκεκριμένων στοιχείων καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως.

3.14 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.

3.15 Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

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

3.16 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 31/12/2018 δεν απασχολεί προσωπικό.

Για τον υπολογισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού την 31/12/2018, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19, ελήφθη υπόψη αναλογιστική μελέτη.

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

- **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)

3.17 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 την παρούσα αξία του εξόδου που αναμένεται να χρειαστεί για την τακτοποίηση της υποχρέωσης. Αν η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος είναι σημαντική, οι προβλέψεις υπολογίζονται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμιακές 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 ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα μίας εκροής πόρων που περιλαμβάνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται όταν μια εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

3.18 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. Τα διεταιρικά έσοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως. 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 στα αποτελέσματα.
- **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 και από επενδύσεις σε SWAP.
- **Μερίσματα** Τα μερίσματα λογίζονται ως έσοδα, όταν θεμελιώνεται το δικαίωμα είσπραξης τους.
- **Έσοδα από την εκμετάλλευση ακινήτων** Τα έσοδα από την εκμετάλλευση ακινήτων λογίζονται με βάση την αρχή του δεδουλευμένου.

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

3.19 Διανομή μερισμάτων

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικών κινδύνων

A. Διαχείριση κινδύνων κεφαλαίου

Πολιτική της Εταιρείας 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 €	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Δάνεια τραπεζών	35.108.585	34.218.270	15.437.576	15.647.728
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	482.915	487.963	10.652	3.355
Καθαρός τραπεζικός δανεισμός	34.625.670	33.730.307	15.426.924	15.644.373
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια	10.530.590	10.689.198	4.205.634	4.245.704
Επενδύσεις σε ακίνητα	20.697.568	21.016.645	18.888.138	19.204.775
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	5.562	6.749	0	0
Συμμετοχές σε θυγατρικές	0	0	1.000	1.000
Συμμετοχές σε συγγενείς	0	0	0	0
Επενδύσεις αποτιμημένες στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	91.260	0	91.260	0
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση	0	411.000	0	411.000
Σύνολο Επενδύσεων	31.324.980	32.123.592	23.186.032	23.862.479
Συντελεστής Μόχλευσης (Loan to value)	110,54%	105,00%	66,54%	65,56%

Ο Όμιλος διαχειρίζεται τα κεφάλαιά του έτσι ώστε να διασφαλίσει ότι οι εταιρείες του Ομίλου θα εξακολουθήσουν να είναι βιώσιμες μεγιστοποιώντας την απόδοση στους μετόχους μέσω της βελτιστοποίησης της σχέσης δανεισμού προς ίδια κεφάλαια. Η κεφαλαιακή διάρθρωση του Ομίλου αποτελείται από δανεισμό, χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα και ίδια κεφάλαια των μετόχων της μητρικής Εταιρείας που περιλαμβάνουν το μετοχικό κεφάλαιο, τη διαφορά υπέρ το άρτιο, τα αποθεματικά και τα κέρδη εις νέο.

Σχέση Καθαρού Χρέους προς Ίδια Κεφάλαια

Η σχέση αυτή έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε €	Όμιλος		Εταιρεία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Δάνεια τραπεζών	35.108.585	34.218.270	15.437.576	15.647.728
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	482.915	<u>487.963</u>	10.652	<u>3.355</u>
Καθαρός τραπεζικός δανεισμός	34.625.670	33.730.307	15.426.924	15.644.373

Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	-26.062.769	-24.527.278	-5.224.921	-4.758.294
Καθαρός τραπεζικός δανεισμός προς Ίδια Κεφάλαια	-1,33	-1,38	-2,95	-3,29

B. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κινδύνους αγοράς (μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, επιτόκια, τιμές αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από την κεντρική οικονομική υπηρεσία του Ομίλου. 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 Αγοράς

- Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων εξαιτίας των αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες.

Η μεγάλη πλειοψηφία των συναλλαγών και των υπολοίπων του Ομίλου είναι σε Ευρώ. Ο Όμιλος έχει επενδύσει σε θυγατρικές του εξωτερικού σχετιζόμενες με την ναυτιλία των οποίων όλες οι οικονομικές συναλλαγές γίνονται σε δολάρια. Σημειώνεται ότι ο δανεισμός αυτών των εταιρειών είναι με βάση το δολάριο.

Ξένο νόμισμα	Αύξηση-μείωση ξένου νομίσματος έναντι €	Επίδραση στα Κέρδη προ φόρων	Επίδραση στα Ίδια Κεφάλαια
USD	5%	1.646,96	-5.638,52
	-5%	-1.820,64	6.221,15
LEI-RON	5%	8.626,98	186.032,45
	-5%	-9.536,29	-205.617,03

- Κίνδυνος επιτοκίου και κίνδυνος ρευστότητας

Ο Όμιλος 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 του Ομίλου. 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.

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

Ενοποιημένα στοιχεία 31.12.2018				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	15.364.208	0	0	15.364.208
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	35.108.585	0	0	35.108.585
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0

Ενοποιημένα στοιχεία 31.12.2017				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	14.130.976	0	0	14.130.976
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	34.218.270	0	0	34.218.270
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0

Εταιρικά στοιχεία 31.12.2018				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	14.063.889	0	0	14.063.889
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	15.437.576	0	0	15.437.576
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0

Εταιρικά στοιχεία 31.12.2017				
Ποσά σε €	Έως 12 μήνες	Από 1 έως 5 έτη	Άνω των 5 ετών	Σύνολο
Προμηθευτές & λοιπές βραχ. Υποχρεώσεις	12.750.504	0	0	12.750.504
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	15.647.728	0	0	15.647.728
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0	0	0	0

-Κίνδυνος λοιπών αγοραίων τιμών

Οι επενδύσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν επενδύσεις σε μετοχές εισηγμένες σε οργανωμένη αγορά. Οι τιμές αγοράς και οι αξίες εισηγμένων σε οργανωμένη αγορά εταιρειών στις οποίες έχει επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να είναι ασταθείς και είναι πιθανόν να διακυμανθούν λόγω διαφόρων παραγόντων όπως κατάσταση Κεφαλαιαγορών διεθνώς, πορεία Ελληνικού Χρηματιστηρίου, αποτελέσματα εταιρειών κ.λπ. Οι αλλαγές στις αξίες αυτών των επενδύσεων ενδέχεται να έχει αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος δεν αντιμετωπίζει σημαντικούς πιστωτικούς κινδύνους. Η πλειονότητα των εσόδων είναι άμεσα εισπρακτέα επειδή βασίζονται σε συμβόλαια μίσθωσης ακινήτων και ναυλοσυμφώνων. Η χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών παρακολουθείται διαρκώς από τις εταιρείες του Ομίλου. Όπου κρίνεται κατάλληλο, ζητείται επιπλέον ασφαλιστική κάλυψη ως εγγύηση της πίστωσης. Για ειδικούς πιστωτικούς κινδύνους γίνονται προβλέψεις για ζημίες από απαξίωση. Για το 2018, κρίνεται ότι υπάρχει αυξημένος πιστωτικός κίνδυνος, λόγω της συνεχιζόμενης οικονομικής κρίσης στην Ελληνική οικονομία και για τον λόγο αυτό, ο Όμιλος λαμβάνει αυστηρότερα μέτρα για να προστατευτεί από τους κινδύνους αυτούς.

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

5. Λειτουργικοί τομείς

Ως λειτουργικός τομέας του Ομίλου ορίζεται μια ομάδα εταιρειών, με συγγενείς δραστηριότητες που παρέχουν παρεμφερή προϊόντα και υπηρεσίες, η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνες άλλων ομάδων. Τα εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αποτελούν τον επικεφαλής λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων.

Οι τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται ο Όμιλος είναι οι εξής :

Εκμετάλλευση ακινήτων: Ο τομέας της εκμετάλλευσης ακινήτων περιλαμβάνει την Μητρική Εταιρεία.

Ναυτιλία : Ο τομέας της ναυτιλίας περιλαμβάνει της εταιρείες Neda International S.A, Gortynia Shipping S.A., οι οποίες ασχολούνται με την αγορά, πώληση, διαχείριση και εκμετάλλευση πλοίων.

Τηλεπικοινωνίας: Ο τομέας της κινητής τηλεφωνίας περιλαμβάνει την Εταιρεία ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ (Sanyocom) η οποία δραστηριοποιείται στην παροχή υπηρεσιών και προϊόντων κινητής και σταθερής τηλεφωνίας και συνδέσεων Internet.

Επενδύσεων : Ο τομέας των επενδύσεων περιλαμβάνει την Εταιρεία Εξέλιξη Επενδυτική Δημόσια Λτδ.

Οι λοιποί τομείς περιλαμβάνουν τομείς που δεν πληρούν τα ποσοτικά όρια για την ξεχωριστή παρουσίασή τους και κατανέμονται σε 2 λειτουργικούς τομείς του Ομίλου. Αυτοί οι τομείς περιλαμβάνουν την Εταιρεία Arcadian Properties η οποία δραστηριοποιείται στην αγοραπωλησία ακινήτων και την Εταιρεία Κοινότητα ΑΕΞΤΕ η οποία δραστηριοποιείται στον ξενοδοχειακό κλάδο. Τα συνολικά έσοδα ανά τομέα κατά τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 παρουσιάζονται ακολούθως :

Έσοδα ανά τομέα την 31.12.2018

Ποσά σε Ευρώ	Εκμετάλλευση ακινήτων	Ναυτιλία	Τηλεπικοινωνίας	Επενδύσεων	Λοιποί τομείς	Εγγραφές Ενοποίησης	Σύνολο
Κύκλος Εργασιών	2.857.858,34	0,00	0,00	0,00	951.984,52	-1.200,00	3.808.642,86
Κόστος Πωληθέντων	1.171.371,52	0,00	0,00	0,00	576.846,35	0,00	1.748.217,87
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	1.686.486,82	0,00	0,00	0,00	375.138,17		2.060.424,99
Άλλα λειτουργικά έσοδα	133.581,85	25.852,31	27.934,71	0,00	136.438,05	0,00	323.806,92
Έξοδα διοίκησης	442.221,44	56.879,59	28.532,53	22.862,00	136.791,21	-1.200,00	686.086,77
Έξοδα διάθεσης	0,00	0,00	0,00	0,00	21.160,75	0,00	21.160,75
Άλλα λειτουργικά έξοδα	152.131,02	3.304,03	31.189,46	0,00	24.198,63	0,00	210.823,14
Κέρδος/(ζημία) προ φόρων, χρημ/κών, επενδ. Από/των & αποσβέσεων	1.225.716,21	-34.331,31	-31.787,28	-22.862,00	329.425,63		1.466.161,25
Αποσβέσεις	40.485,35	0,00	265,45	0,00	131.543,68	0,00	172.294,48
Κέρδος/(ζημία) προ φόρων χρημ/κών & επενδ. Από/των	1.185.230,86	-34.331,31	-32.052,73	-22.862,00	197.881,95		1.293.866,77
Επενδυτικά έσοδα	7,00	12,11	0,00	0,00	0,00	0,00	19,11
Επενδυτικά έξοδα	1.113.354,33	0,00	0,00	55,00	0,00	-23.350,20	1.090.059,13
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων & χρηματοδοτικών εξόδων	71.883,53	-34.319,20	-32.052,73	-22.917,00	197.881,95		203.826,75
Χρηματοοικονομικά έξοδα	595.961,75	268,51	608.593,87	250,00	520.749,74	0,00	1.725.823,87
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	-524.078,22	-34.587,71	-640.646,60	-23.167,00	-322.867,79		-1.521.997,12
Μείον αναβαλλόμενη φορολογία	-310.439,84	0,00	0,00	0,00	78.547,49	0,00	-231.892,35
Μείον τρέχον φόρος	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	-213.638,38	-34.587,71	-640.646,60	-23.167,00	-401.415,28		-1.290.104,77

Έσοδα ανά τομέα την 31.12.2017

Ποσά σε Ευρώ	Εκμετάλλευση ακινήτων	Ναυτιλία	Τηλεπικοινωνίας	Επενδύσεων	Λοιποί τομείς	Εγγραφές Ενοποίησης	Σύνολο
Κύκλος Εργασιών	2.848.015,76	0,00	0,00	0,00	923.506,38	-1.200,00	3.770.322,14
Κόστος Πωληθέντων	751.143,81	0,00	0,00	0,00	434.592,19	0,00	1.185.736,00
Μικτά κέρδη / (ζημίες)	2.096.871,95	0,00	0,00	0,00	488.914,19		2.584.586,14
Άλλα λειτουργικά έσοδα	424.702,47	434.782,88	6.799,99	100,00	237.306,32	0,00	1.103.691,66
Έξοδα διοίκησης	387.015,58	60.997,81	33.620,05	37.252,00	196.122,27	-1.200,00	713.807,71
Έξοδα διάθεσης	1.139,14	0,00	0,00	0,00	20.339,23	0,00	21.478,37
Άλλα λειτουργικά έξοδα	101.009,72	71.050,25	78.836,62	0,00	180.249,41	0,00	431.146,00
Κέρδος/(ζημία) προ φόρων, χρημ/κών, επενδ. Από/των & αποσβέσεων	2.032.409,98	302.734,82	-105.656,68	-37.152,00	329.509,60		2.521.845,72
Αποσβέσεις	43.883,76	0,00	394,88	0,00	128.161,48	0,00	172.440,12
Κέρδος/(ζημία) προ φόρων χρημ/κών & επενδ. Από/των	1.988.526,22	302.734,82	-106.051,56	-37.152,00	201.348,12		2.349.405,60
Επενδυτικά έσοδα	6,97	14,28	0,00	249.554,00	0,00	-249.554,00	21,25
Επενδυτικά έξοδα	1.390.498,16	0,00	0,00	304,00	0,00	-460.040,00	930.762,16
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων & χρηματοδοτικών εξόδων	598.035,03	302.749,10	-106.051,56	212.098,00	201.348,12		1.418.664,69
Χρηματοοικονομικά έξοδα	582.761,34	446,22	571.988,17	488,00	473.511,44	0,00	1.629.195,17
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων	15.273,69	302.302,88	-678.039,73	211.610,00	-272.163,32		-210.530,48
Μείον αναβαλλόμενη φορολογία	367.780,32	0,00	0,00	0,00	77.151,76	0,00	444.932,08
Μείον τρέχον φόρος	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	-352.506,63	302.302,88	-678.039,73	211.610,00	-349.315,08		-655.462,56

Οι πληροφορίες Οικονομικής θέσης ανά τομέα παρουσιάζονται ακολούθως :

Οικονομική Θέση ανά τομέα την 31.12.2018

Ποσά σε Ευρώ	Εκμετάλλευση ακινήτων	Ναυτιλία	Τηλεπικοινωνίας	Επενδύσεων	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Λοιποί τομείς	Σύνολο	Εγγραφές Ενοποίησης	Όμιλος
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4.205.634,00	0,00	1.165,96	0,00	0,00	6.325.106,38	10.531.906,34	-1.315,90	10.530.590,44
Επενδύσεις σε ακίνητα	18.888.138,34	0,00	255.465,00	0,00	0,00	1.553.964,55	20.697.567,89	0,00	20.697.567,89
Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς	1.000,00	0,00	0,00	12.500,00	0,00	0,00	13.500,00	-13.500,00	0,00
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	5.908.854,05	229.310,56	20.075,44	412.311,00	779.542,39	1.010.246,60	8.360.340,04	-2.483.138,80	5.877.201,24
Σύνολο Ενεργητικού	29.003.626,39	229.310,56	276.706,40	424.811,00	779.542,39	8.889.317,53	39.603.314,27	-2.497.954,70	37.105.359,57
Σύνολο Υποχρεώσεων	34.228.547,87	111.000,00	14.200.303,91	8.891,00	8.315.038,62	10.210.043,54	67.073.824,94	-3.905.695,98	63.168.128,96

Οικονομική Θέση ανά τομέα την 31.12.2017

Ποσά σε Ευρώ	Εκμετάλλευση ακινήτων	Ναυτιλία	Τηλεπικοινωνίας	Επενδύσεων	Διακοπείσες Δραστηριότητες	Λοιποί τομείς	Σύνολο	Εγγραφές Ενοποίησης	Όμιλος
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4.245.704,37	0,00	1.431,41	0,00	0,00	6.443.378,43	10.690.514,21	-1.315,90	10.689.198,31
Επενδύσεις σε ακίνητα	19.204.775,00	0,00	255.465,00	0,00	0,00	1.556.405,18	21.016.645,18	0,00	21.016.645,18
Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς	1.000,00	0,00	0,00	12.501,00	0,00	0,00	13.501,00	-13.501,00	0,00
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού	5.338.922,19	233.446,92	9.125,49	441.818,00	779.542,39	811.443,02	7.614.298,01	-2.349.852,95	5.264.445,06
Σύνολο Ενεργητικού	28.790.401,56	233.446,92	266.021,90	454.319,00	779.542,39	8.811.226,63	39.334.958,40	-2.364.669,85	36.970.288,55
Σύνολο Υποχρεώσεων	33.548.695,80	86.434,40	13.572.322,01	15.232,00	8.315.038,62	9.732.254,14	65.269.976,97	-3.772.410,13	61.497.566,84

Τα έσοδα από εξωτερικούς πελάτες καθώς και τα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου με βάση την γεωγραφική τους κατανομή παρουσιάζονται συνοπτικά ακολούθως :

Ποσά σε €	31.12.2018		31.12.2017	31.12.2017
	Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	Περιουσιακά στοιχεία	Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	Περιουσιακά στοιχεία
Ευρώπη	3.808.642,86	31.228.158,33	3.770.322,14	31.705.843,49
Αμερική	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	3.808.642,86	31.228.158,33	3.770.322,14	31.705.843,49

6. Μεταβολές στις Λογιστικές Αρχές

Ο Όμιλος εφάρμοσε, το ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» με τη μέθοδο της σωρευτικής επίδρασης (δηλαδή την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση), με την επίδραση της εφαρμογής αυτών των Προτύπων να αναγνωρίζεται κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής (δηλαδή την 1 Ιανουαρίου 2018). Αντίστοιχα, οι πληροφορίες που αφορούν στη χρήση 2017 δεν έχουν επαναδιατυπωθεί, δηλαδή αποτυπώνονται σύμφωνα με τα προηγούμενα πρότυπα, το ΔΛΠ 18, το ΔΛΠ 39 και τις σχετικές διερμηνείες.

Επίσης το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες για τον Όμιλο δεν έχει εφαρμογή.

Όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 34, η φύση και η επίδραση αυτών των αλλαγών παρουσιάζονται παρακάτω

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν 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.

Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει επίσης μία νέα προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο μοντέλο του ΔΛΠ 39.

Οι νέες πρόνοιες για τις ζημιές απομείωσης, έχουν ως αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις οι αναμενόμενες ζημιές να αναγνωριστούν νωρίτερα.

α) Κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Το ΔΠΧΑ 9 διατηρεί σε μεγάλο βαθμό τις υπάρχουσες απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και τη μέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Ωστόσο, εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία: διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση.

Η υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 δεν είχε επίδραση στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας που αφορούν χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

Η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 στην κατάταξη και τη επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται παρακάτω.

Εκτός από τις απαιτήσεις από πελάτες που αρχικά αποτιμώνται στην αξία συναλλαγής, ο Όμιλος αρχικά αποτιμά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο στην εύλογη αξία του συν το κόστος συναλλαγής, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν αποτιμάται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- Το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- Εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Η νέα κατάταξη και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου έχει ως εξής:

- Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες μέσω αποτελεσμάτων

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει την επίδραση της παραπάνω αναφοράς σε σημείωση στις οικονομικές καταστάσεις.

	31/12/2017	ΔΠΧΑ 9 Προσαρμογές	Υπόλοιπα ΔΠΧΑ 9 01/01/2018
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	411.000	-411.000	0
Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	0	411.000	411.000

Ο Όμιλος έχει μία κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο νέο μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών του ΔΠΧΑ 9:

- απαιτήσεις από πελάτες,

Ενώ τα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα υπόκεινται επίσης στις απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9, η αναγνωρισθείσα ζημιά απομείωσης ήταν επουσιώδης.

Το ΔΠΧΑ 9 απαιτεί από τον Όμιλο να υιοθετήσει το μοντέλο των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Απαιτήσεις από πελάτες

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες .

Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία του Ομίλου για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Η πρόβλεψη ζημιάς για τον Όμιλο αυξήθηκε κατά 18 χιλ. ευρώ για τις απαιτήσεις από πελάτες κατά την 1 Ιανουαρίου 2018. Η αύξηση της πρόβλεψης είχε ως αποτέλεσμα την αντίστοιχη προσαρμογή του «Αποτέλεσμα εις νέο».

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει την επίδραση της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου κατά την 1 Ιανουαρίου 2018 και την 31 Δεκεμβρίου 2018, για καθένα από τα επηρεαζόμενα στοιχεία.

Ποσά σε Ευρώ	ΟΜΙΛΟΣ ΔΠΧΑ 9		
	31.12.2017	Προσαρμογές	01.01.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	10.689.198,31		10.689.198,31
Επενδύσεις σε ακίνητα	21.016.645,18		21.016.645,18
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6.748,55		6.748,55
Συμμετοχές σε θυγατρικές	0,00		0,00
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	0,00		0,00
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	411.000,00	-411.000,00	0,00
Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	0,00	411.000,00	411.000,00
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία από διακοπείσες δραστηριότητες	779.542,39		779.542,39
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	42.330,00		42.330,00
Αναβαλλόμενη φορολογία	720.784,57	7.241,30	728.025,87
Σύνολο (α)	33.666.249,00	7.241,30	33.673.490,30
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Αποθέματα	11.241,98		11.241,98
Απαιτήσεις από πελάτες	2.072.358,63	-24.970,00	2.047.388,63
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες μέσω αποτελεσμάτων	76.746,82		76.746,82
Χρεώστες και άλλοι λογαριασμοί	655.729,13		655.729,13
Μετρητά στα ταμεία και στις τράπεζες	487.962,99		487.962,99
Σύνολο (β)	3.304.039,55	-24.970,00	3.279.069,55
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (α) + (β)	36.970.288,55	-17.728,70	36.952.559,85
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	357.630,00		357.630,00
Αποθεματικά	-24.311.386,18	-17.728,70	-24.329.114,88
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	-23.953.756,18		-23.953.756,18
Δικαιώματα μειοψηφίας	-573.522,11		-573.522,11
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων (α)	-24.527.278,29	-17.728,70	-24.545.006,99
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενη φορολογία	5.071.695,97		5.071.695,97
Προβλέψεις/Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.184.143,81		1.184.143,81
Σύνολο (β)	6.255.839,78		6.255.839,78
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	14.130.976,03		14.130.976,03
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	34.218.269,59		34.218.269,59
Υποχρεώσεις που σχετίζονται με μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία από διακοπείσες δραστηριότητες	6.892.481,44		6.892.481,44
Σύνολο (γ)	55.241.727,06		55.241.727,06
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (α) + (β) + (γ)	36.970.288,55	-17.728,70	36.952.559,85

Ποσά σε Ευρώ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΠΧΑ 9		
	31.12.2017	Προσαρμογές	01.01.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	4.245.704,37		4.245.704,37
Επενδύσεις σε ακίνητα	19.204.775,00		19.204.775,00
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	0,00		0,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	1.000,00		1.000,00
Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες	0,00		0,00
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση	411.000,00	-411.000,00	0,00
Χρηματοοικονομικά Περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	0,00	411.000,00	411.000,00
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00		0,00
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	42.330,00		42.330,00
Αναβαλλόμενη φορολογία	430.306,43	7.241,30	437.547,73
Σύνολο (α)	24.335.115,80	7.241,30	24.342.357,10
Κυκλοφορούν Ενεργητικό			
Αποθέματα	0,00		0,00
Απαιτήσεις από πελάτες	1.825.335,94	-24.970,00	1.800.365,94
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες μέσω αποτελεσμάτων	0,00		0,00
Χρεώστες και άλλοι λογαριασμοί	2.626.594,69		2.626.594,69
Μετρητά στα ταμεία και στις τράπεζες	3.355,13		3.355,13
Σύνολο (β)	4.455.285,76	-24.970,00	4.430.315,76
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (α) + (β)	28.790.401,56	-17.728,70	28.772.672,86
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	357.630,00		357.630,00
Αποθεματικά	-5.115.924,24	-17.728,70	-5.133.652,94
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	-4.758.294,24	-17.728,70	-4.776.022,94
Δικαιώματα μειοψηφίας	0,00		0,00
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων (α)	-4.758.294,24	-17.728,70	-4.776.022,94
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Αναβαλλόμενη φορολογία	4.606.332,71		4.606.332,71
Προβλέψεις/Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	544.130,81		544.130,81
Σύνολο (β)	5.150.463,52		5.150.463,52
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	12.750.504,19		12.750.504,19
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	15.647.728,09		15.647.728,09
Υποχρεώσεις που σχετίζονται με μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00		0,00
Σύνολο (γ)	28.398.232,28		28.398.232,28
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (α) + (β) + (γ)	28.790.401,56	-17.728,70	28.772.672,86

7. Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις

7.1 Α) Ενσώματες ακινητοποιήσεις

ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2018								
	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα - Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Πλοία	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>								
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2018	4.610.187,98	6.566.628,64	1.940.686,08	41.179,35	0,00	2.809.037,13	0,00	15.967.719,18
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.270,38	0,00	12.270,38
Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές-μεταφορές- απομειώσεις	0,00	0,00	0,00		0,00	-497,41	0,00	-497,41
Συναλλαγματικές Διαφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.610.187,98	6.566.628,64	1.940.686,08	41.179,35	0,00	2.820.810,09	0,00	15.979.492,14
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>								
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2018	0,00	641.851,83	1.815.817,97	41.179,28	0,00	2.779.671,79	0,00	5.278.520,87
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	152.276,21	7.582,33	0,00	0,00	11.019,69	0,00	170.878,23
Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφή λόγω πωλήσεων- μεταφορών-διαγραφών	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-497,40	0,00	-497,40
	0,00	794.128,04	1.823.400,30	41.179,28	0,00	2.790.194,08	0,00	5.448.901,70
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2018	4.610.187,98	5.772.500,60	117.285,78	0,07	0,00	30.616,01	0,00	10.530.590,44

ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2017								
	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα - Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Πλοία	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>								
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2017	4.610.187,98	6.566.628,64	1.940.686,08	49.803,01	0,00	2.785.469,83	0,00	15.952.775,54
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.567,31	0,00	23.567,31
Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές-μεταφορές- απομειώσεις	0,00	0,00	0,00	-8.623,66	0,00	0,00	0,00	-8.623,66
Συναλλαγματικές Διαφορές	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.610.187,98	6.566.628,64	1.940.686,08	41.179,35	0,00	2.809.037,13	0,00	15.967.719,18
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>								
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2017	0,00	489.575,62	1.808.238,05	49.802,92	0,00	2.767.309,31	0,00	5.114.925,90
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	152.276,21	7.579,92	0,00	0,00	12.362,48	0,00	172.218,61
Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφή λόγω πωλήσεων- μεταφορών-διαγραφών	0,00	0,00	0,00	-8.623,64	0,00	0,00	0,00	-8.623,64
	0,00	641.851,83	1.815.817,97	41.179,28	0,00	2.779.671,79	0,00	5.278.520,87
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2017	4.610.187,98	5.924.776,81	124.868,11	0,07	0,00	29.365,34	0,00	10.689.198,31

ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 31.12.2018

	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα - Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2018	1.523.561,30	2.622.447,70	157.974,52	16.940,65	908.265,83	0,00	5.229.190,00
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	414,99	0,00	414,99
Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές-μεταφορές-απομειώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	-497,41	0,00	-497,41
	1.523.561,30	2.622.447,70	157.974,52	16.940,65	908.183,41	0,00	5.229.107,58
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2018	0,00	32.052,64	35.266,07	16.940,58	899.226,34	0,00	983.485,63
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	32.052,64	6.200,00	0,00	2.232,71	0,00	40.485,35
Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφή λόγω πωλήσεων- μεταφορών-διαγραφών	0,00	0,00	0,00	0,00	-497,40	0,00	-497,40
	0,00	64.105,28	41.466,07	16.940,58	900.961,65	0,00	1.023.473,58
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2018	1.523.561,30	2.558.342,42	116.508,45	0,07	7.221,76	0,00	4.205.634,00

ΑΝΑΛΥΣΗ ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΩΝ ΕΝΣΩΜΑΤΩΝ ΠΑΓΙΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 31.12.2017

	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα - Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2017	1.523.561,30	2.622.447,70	157.974,52	16.943,62	905.685,51	0,00	5.226.612,65
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	2.580,32	0,00	2.580,32
Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφές-μεταφορές-απομειώσεις	0,00	0,00	0,00	-2,97	0,00	0,00	-2,97
	1.523.561,30	2.622.447,70	157.974,52	16.940,65	908.265,83	0,00	5.229.190,00
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2017	0,00	0,00	29.066,07	16.943,54	893.595,22	0,00	939.604,83
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	32.052,64	6.200,00	0,00	5.631,12	0,00	43.883,76
Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφή λόγω πωλήσεων- μεταφορών-διαγραφών	0,00	0,00	0,00	-2,96	0,00	0,00	-2,96
	0,00	32.052,64	35.266,07	16.940,58	899.226,34	0,00	983.485,63
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2017	1.523.561,30	2.590.395,06	122.708,45	0,07	9.039,49	0,00	4.245.704,37

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2018

	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα - Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2018	-1.204.563,14	23.515.740,90	0,00	0,00	0,00	317.836,66	22.629.014,42
Προσθήκες	0,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,00
Καθαρό κέρδος/ζημία από την αποτίμηση στην εύλογη αξία	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
διαγραφές-μεταφορές-πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-317.836,66	-317.836,66
Συναλλαγματικές Διαφορές	0,00	-2.440,63	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.245,57
	-1.204.563,14	23.514.500,27	0,00	0,00	0,00	0,00	22.309.937,13
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2018	0,00	1.612.369,24	0,00	0,00	0,00	0,00	1.612.369,24
Σωρευμένες Αποσβέσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφή λόγω πωλήσεων- μεταφορών-διαγραφών	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.612.369,24	0,00	0,00	0,00	0,00	1.612.369,24
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2018	-1.204.563,14	21.902.131,03	0,00	0,00	0,00	0,00	20.697.567,89

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2017

	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα - Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2017	-1.204.563,14	23.575.671,92	0,00	0,00	0,00	317.836,66	22.688.945,44
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Καθαρό κέρδος/ζημία από την αποτίμηση στην εύλογη αξία	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
διαγραφές-μεταφορές-πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Συναλλαγματικές Διαφορές	0,00	-59.931,02	0,00	0,00	0,00	0,00	-59.931,02
	-1.204.563,14	23.515.740,90	0,00	0,00	0,00	317.836,66	22.629.014,42
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2017	0,00	1.612.369,24	0,00	0,00	0,00	0,00	1.612.369,24
Σωρευμένες Αποσβέσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφή λόγω πωλήσεων- μεταφορών-διαγραφών	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.612.369,24	0,00	0,00	0,00	0,00	1.612.369,24
Αναπόσβεστη αξία 31/12/2017	-1.204.563,14	21.903.371,66	0,00	0,00	0,00	317.836,66	21.016.645,18

Στις επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου περιλαμβάνονται: το εμπορικό κέντρο (κτίσμα & οικοπέδο) AVENUE και ένα οικοπέδο στην περιοχή του Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης της μητρικής Εταιρείας, το οικοπέδο στην περιοχή ΚΟΡΜΠΕΑΝΚΑ του ΒΟΥΚΟΥΡΕΣΤΙΟΥ με έκταση συνολικής επιφάνειας 42.000 τμ της θυγατρικής Εταιρείας ARCADIAN PROPERTIES και τέλος έναν επαγγελματικό χώρο (γραφείο) που ανήκει στην θυγατρική Εταιρεία Σάνυο Τηλεπικοινωνιακή – Εμπορική ΑΕΒΕ.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 31.12.2018

	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα - Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2018	-862.571,59	21.317.092,24	0,00	0,00	0,00	317.836,66	20.772.357,31
Προσθήκες	0,00	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,00
Καθαρό κέρδος/ζημία από την αποτίμηση στην εύλογη αξία	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
διαγραφές-μεταφορές-πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-317.836,66	-317.836,66
	-862.571,59	21.318.292,24	0,00	0,00	0,00	0,00	20.455.720,65
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2018	0,00	1.567.582,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1.567.582,31
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφή λόγω πωλήσεων- μεταφορών-διαγραφών	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.567.582,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1.567.582,31
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2018	-862.571,59	19.750.709,93	0,00	0,00	0,00	0,00	18.888.138,34

ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 31.12.2017

	Επανεκτίμηση οικοπέδων - κτιρίων	Γήπεδα - Κτίρια & τεχνικά έργα	Μηχανήματα	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
<i>Αξία κτήσεως</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2017	-862.571,59	21.317.092,24	0,00	0,00	0,00	317.836,66	20.772.357,31
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Καθαρό κέρδος/ζημία από την αποτίμηση στην εύλογη αξία	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
διαγραφές-μεταφορές-πωλήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	-862.571,59	21.317.092,24	0,00	0,00	0,00	317.836,66	20.772.357,31
<i>Πρόβλεψη αποσβέσεων</i>							
Αρχικό υπόλοιπο 01/01/2017	0,00	1.567.582,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1.567.582,31
Επιβάρυνση χρήσεως	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Διαγραφή λόγω πωλήσεων- μεταφορών-διαγραφών	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	1.567.582,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1.567.582,31
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2017	-862.571,59	19.749.509,93	0,00	0,00	0,00	317.836,66	19.204.775,00

Στις επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας περιλαμβάνονται: το εμπορικό κέντρο (κτίσμα & οικόπεδο) AVENUE και ένα οικόπεδο στην περιοχή του Καλοχωρίου Θεσσαλονίκης.

Μελέτη Εκτίμησης της Αγοραίας Αξίας των Ακινήτων

Η Εταιρεία, μετά από σχετική εντολή ανάθεσης προς ανεξάρτητο εκτιμητή, προχώρησε σε μελέτη επανεκτίμησης της εύλογης Αξίας (fair value) των ενσώματων ακινητοποιήσεων της (γηπέδων και κτιρίων) κατά τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης.

Η μελέτη αυτή προσδιορίζει την Αγοραία Αξία των ακινήτων, η οποία θεωρείται ότι ταυτίζεται με την έννοια της Εύλογης Αξίας (Fair Value), δηλαδή το ποσό για το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέληση τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς.

Μεθοδολογία Εκτίμησης

Η εκτίμηση πραγματοποιήθηκε με χρήση της Μεθόδου Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορροών (DCF) για το ακίνητο Εμπορικό Κέντρο AVENUE, της Συγκριτικής Μεθόδου για τα ακίνητα κτίριο Μεταμόρφωσης και κατάσταση Θεσσαλονίκη) και με χρήση του Υπολειμματικού Κόστους Αντικατάστασης για το ακίνητο ξενοδοχείο ARCADIA.

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Έσοδα από ενοίκια προερχόμενα από επενδυτικά ακίνητα	2.825.720,11	2.822.666,33	2.825.720,11	2.814.312,33
Άμεσα λειτουργικά έξοδα (συμπεριλαμβανομένου επισκευών και συντηρήσεων)	1.169.951,41	751.071,14	1.169.951,41	751.071,14
Καθαρό κέρδος από τα επενδυτικά ακίνητα σε εύλογη αξία	1.655.768,70	2.071.595,19	1.655.768,70	2.063.241,19

7.1 Β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ		
	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

ΟΜΙΛΟΣ

	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

7.2 Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 31.12.2018						
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) ΑΥΞΗΣΗ (+) ΜΕΧΡΙ 31.12.2017	ΜΕΙΩΣΗ(-)ΑΥΞΗΣΗ (+) 01.01-31.12.2018	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2018
1	ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	100,00%	37.781.945,64	-37.758.596,44	-23.349,20	0,00
2	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.	100,00%	6.601.044,72	-6.601.044,72	0,00	0,00
3	ARCADIA Α.Β.Ε.Ε.	87,76%	24.246.093,41	-24.246.093,41	0,00	0,00
4	ARCADIA AUDIOVISUAL Α.Ε.	53,85%	582.048,28	-582.048,28	0,00	0,00
5	ARCADIAN PROPERTIES SRL	100,00%	10.000,00	-10.000,00	0,00	0,00
6	ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ	93,14%	19.261.665,46	-19.261.665,46	0,00	0,00
7	TROPEA INVESTMENT LTD	100,00%	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
ΣΥΝΟΛΟ			88.483.797,51	-88.459.448,31	-23.349,20	1.000,00

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 31.12.2017						
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) ΑΥΞΗΣΗ (+) ΜΕΧΡΙ 31.12.2016	ΜΕΙΩΣΗ(-)ΑΥΞΗΣΗ (+) 01.01-31.12.2017	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2017
1	ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	100,00%	37.758.596,44	-37.298.556,44	-460.040,00	0,00
2	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.	100,00%	6.601.044,72	-6.601.044,72	0,00	0,00
3	ARCADIA Α.Β.Ε.Ε.	87,76%	24.246.093,41	-24.246.093,41	0,00	0,00
4	ARCADIA AUDIOVISUAL Α.Ε.	53,85%	582.048,28	-582.048,28	0,00	0,00
5	ARCADIAN PROPERTIES SRL	100,00%	10.000,00	-10.000,00	0,00	0,00
6	ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ	93,14%	19.261.665,46	-19.261.665,46	0,00	0,00
7	TROPEA INVESTMENT LTD	100,00%	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
ΣΥΝΟΛΟ			88.460.448,31	-87.999.408,31	-460.040,00	1.000,00

Οι θυγατρικές εταιρείες (εκτός από την ARCADIAN PROPERTIES SRL) έχουν αποτιμηθεί σε εύλογες αξίες και οι τυχόν ζημιές απομείωσης έχουν καταχωρηθεί στα Ίδια Κεφάλαια.

Η θυγατρική Εταιρεία ARCADIAN PROPERTIES SRL έχει καταχωρηθεί στο κόστος κτήσης γιατί αφενός ιδρύθηκε Μάιο του 2007 και δεν έχει ακόμα ουσιαστική δραστηριότητα και αφετέρου τα ποσά είναι μικρής αξίας και δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου.

Ακολούθως παρατίθενται συνοπτικές οικονομικές πληροφορίες της 31/12/2018 των θυγατρικών της Εταιρείας (άμεση και έμμεση συμμετοχή) οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τον μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Ενοποιούμενες θυγατρικές – Άμεση Συμμετοχή			ποσά σε ευρώ				
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	% Άμεσης Συμ/χής	Ενεργητικό	Υποχρεώσεις	Κύκλος εργασιών	Επενδυτικά έσοδα	Αποτελέσματα προ φόρων
1	ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	100,00%	276.706	14.200.304	0	0	-640.647
2	ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.	100,00%	7.218.560	4.437.656	951.985	0	53.801
3	ARCADIA Α.Β.Ε.Ε.	87,76%	775.239	8.275.557	0	0	0
4	ARCADIA AUDIOVISUAL Α.Ε.	53,85%	4.303	39.482	0	0	0
5	ARCADIAN PROPERTIES SRL	100,00%	1.670.757	5.772.387	0	0	-376.669
6	ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ	93,14%	195.639	7.280	0	0	-19.838
7	TROPEA INVESTMENT LTD	100,00%	229.172	1.611	0	0	-3.329

Ενοποιούμενες θυγατρικές – Έμμεση Συμμετοχή			ποσά σε ευρώ				
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	% Έμμεσης Συμ/χής	Ενεργητικό	Υποχρεώσεις	Κύκλος εργασιών	Επενδυτικά έσοδα	Αποτελέσματα προ φόρων
1	GORTYNIA SHIPPING SA	70,00%	229.311	111.000	0	12	-51.287
2	NEDA INTERNATIONAL SA	80,00%	0	0	0	0	16.699
3	ARCADIA Α.Β.Ε.Ε.	4,13%	0	0	0	0	0
4	ARCADIA AUDIOVISUAL Α.Ε.	37,83%	775.239	8.275.557	0	0	0

7.3 Συμμετοχές σε συγγενείς εταιρείες

Περιλαμβάνονται οι επενδύσεις σε εταιρείες πάνω στις οποίες ο Όμιλος μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηριστούν θυγατρικές. Κατά την πρώτη υιοθέτηση των ΔΠΧΑ, οι συμμετοχές σε συγγενείς καταχωρήθηκαν στο αρχικό κόστος απόκτησης και εν συνεχεία αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία και τα προκύπτοντα κέρδη και ζημιές καταχωρήθηκαν απευθείας σε διακεκριμένο κονδύλι της καθαρής θέσης

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2018						
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) ΑΥΞΗΣΗ (+)	ΚΕΡΔΗ (+) ΖΗΜΙΕΣ (-) ΑΠΟΤ/ΤΩΝ ΜΕΤΑ ΦΟΡΩΝ 01.01-31.12.2018	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2018
1	AMAKON KEK A.E.	35,00%	240.645,63	-240.645,63	0,00	0,00
2	AMACON E.Q.I. A.E.	25,25%	255.319,15	-255.319,15	0,00	0,00
3	NORTEC EURASIA SA	36,00%	851.352,70	-851.352,70	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ			1.347.317,48	-1.347.317,48	0,00	0,00

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΟΜΙΛΟΥ 31.12.2017						
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) ΑΥΞΗΣΗ (+)	ΚΕΡΔΗ (+) ΖΗΜΙΕΣ (-) ΑΠΟΤ/ΤΩΝ ΜΕΤΑ ΦΟΡΩΝ 01.01-31.12.2017	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2017
1	AMAKON KEK A.E.	35,00%	240.645,63	-240.645,63	0,00	0,00
2	AMACON E.Q.I. A.E.	25,25%	255.319,15	-255.319,15	0,00	0,00
3	NORTEC EURASIA SA	36,00%	851.352,70	-851.352,70	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ			1.347.317,48	-1.347.317,48	0,00	0,00

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 31.12.2018						
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) ΑΥΞΗΣΗ (+) 1/1-31/12/2017	ΜΕΙΩΣΗ (-) ΑΥΞΗΣΗ (+) 01.01-31.12.2018	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2018
1	AMAKON KEK A.E.	35,00%	240.645,63	-240.645,63	0,00	0,00
2	AMACON E.Q.I. A.E.	25,25%	255.319,15	-255.319,15	0,00	0,00
3	NORTEC EURASIA SA	16,20%	383.108,50	-383.108,50	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ			879.073,28	-879.073,28	0,00	0,00

ΣΥΓΓΕΝΕΙΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 31.12.2017						
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) ΑΥΞΗΣΗ (+) 1/1-31/12/2016	ΜΕΙΩΣΗ (-) ΑΥΞΗΣΗ (+) 01.01-31.12.2017	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2017
1	AMAKON KEK A.E.	35,00%	240.645,63	-240.645,63	0,00	0,00
2	AMACON E.Q.I. A.E.	25,25%	255.319,15	-255.319,15	0,00	0,00
3	NORTEC EURASIA SA	16,20%	383.108,50	-383.108,50	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΟ			879.073,28	-879.073,28	0,00	0,00

7.4 Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση

Ο Όμιλος την 30/9/2010 (ημερομηνία αναταξινόμησης) μετέφερε από το κονδύλι «Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες μέσω αποτελεσμάτων» στο κονδύλι «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση» εισηγμένες και μη μετοχές .

ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΜΙΛΟΥ ΠΡΟΟΡΙΖΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΠΩΛΗΣΗ 31.12.2017					
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) / ΑΥΞΗΣΗ (+)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2017
1	AGELCO A.E.	4,56%	713.845,90	-713.845,90	0,00
2	ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΝΩΣΙΣ Α.Ε.	4,08%	5.022.692,59	-5.022.692,59	0,00
3	ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΙΑ Α.Ε.	5,35%	9.367.440,35	-8.956.440,35	411.000,00
4	GEOVAX	-	196.618,87	-196.618,87	0,00
5	ΑΤΛΑΝΤΙΚ Α.Ε.	6,60%	2.399.175,54	-2.399.175,54	0,00
ΣΥΝΟΛΟ			17.699.773,25	-17.288.773,25	411.000,00

ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΟΡΙΖΟΜΕΝΑ ΓΙΑ ΠΩΛΗΣΗ 31.12.2017					
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) / ΑΥΞΗΣΗ (+)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2017
1	AGELCO A.E.	0,26%	128.327,60	-128.327,60	0,00
2	ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΝΩΣΙΣ Α.Ε.	4,08%	5.022.692,59	-5.022.692,59	0,00
3	ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΙΑ Α.Ε.	5,35%	9.367.440,35	-8.956.440,35	411.000,00
4	GEOVAX	-	196.618,87	-196.618,87	0,00
ΣΥΝΟΛΟ			14.715.079,41	-14.304.079,41	411.000,00

Σύμφωνα με την νέα εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 τα «Μη Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία προοριζόμενα για πώληση» ανακατατάχθηκαν σε «Επενδύσεις αποτιμημένες στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων».

7.5 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΕ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ 31.12.2018					
A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) / ΑΥΞΗΣΗ (+)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2018
1	AGELCO A.E.	4,56%	713.845,90	-713.845,90	0,00
2	ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΝΩΣΙΣ Α.Ε.	4,08%	5.022.692,59	-5.022.692,59	0,00
3	ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΙΑ Α.Ε.	3,54%	9.367.440,35	-9.276.180,35	91.260,00
4	GEOVAX	-	196.618,87	-196.618,87	0,00
5	ΑΤΛΑΝΤΙΚ Α.Ε.	6,60%	2.399.175,54	-2.399.175,54	0,00
ΣΥΝΟΛΟ			17.699.773,25	-17.608.513,25	91.260,00

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΠΕΡΙΟΤΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΕ ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΜΕΣΩ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ 31.12.2018

A/A	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΜΕΙΩΣΗ (-) / ΑΥΞΗΣΗ (+)	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31.12.2018
1	AGELCO A.E.	0,26%	128.327,60	-128.327,60	0,00
2	ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΝΩΣΙΣ Α.Ε.	4,08%	5.022.692,59	-5.022.692,59	0,00
3	ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΙΑ Α.Ε.	3,54%	9.367.440,35	-9.276.180,35	91.260,00
4	ΓΕΟΒΑΧ	-	196.618,87	-196.618,87	0,00
ΣΥΝΟΛΟ			14.715.079,41	-14.623.819,41	91.260,00

Στην κλειόμενη χρήση η εταιρεία προχώρησε σε πώληση 13.989τμχ της εταιρείας ΤΖΙΡΑΚΙΑΝ ΣΩΛΗΝΟΥΡΓΙΑ ΑΕ έναντι ποσού € 17 χιλ. Από την επανεκτίμηση της συμμετοχής την 31/12/2018 προέκυψε ζημία ύψους € 257 χιλ. η οποία καταχωρήθηκε στην κατάσταση συνολικών εσόδων.

7.6 Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Εγγυήσεις	61.830,00	42.330,00	61.830,00	42.330,00
Λοιπές Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	61.830,00	42.330,00	61.830,00	42.330,00

7.7 Αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017*	31./12./2018	31.12.2017*
Διαφορά αποσβέσεων	314.774,67	323.275,96	314.774,67	323.275,96
Διάφορες προβλέψεις	91.567,49	84.326,19	7.241,30	0,00
Διάφορα έξοδα	313.182,42	313.182,42	107.030,47	107.030,47
Σύνολο	719.524,58	720.784,57	429.046,44	430.306,43

*η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση την 31/12/2017 ανερχόταν σε ποσό 720.784,57. Με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 ανέρχεται την 01/01/2018 σε € 728.025,87. Αντίστοιχη μεταβολή υπάρχει και στον όμιλο και στην Εταιρεία. Βλέπε σημείωση 6.

Ο Όμιλος στο τέλος κάθε περιόδου επαναξιολογεί την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση που έχει και στην περίπτωση που η απαίτηση αυτή μεταβληθεί και δεν υφίσταται, η ζημία που θα προκύψει θα καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της χρήσης.

Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία ο φορολογικός συντελεστής για την τρέχουσα χρήση του 2018 ανέρχεται σε 29% (2017: € 29%). Με την ψήφιση του Ν. 4579/2018 ορίσθηκε όπως ο ισχύον συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα 29% για τη χρήση 2018 θα μειώνεται ετησίως κατά 1% ως ακολούθως: σε 28% για τη χρήση 2019, σε 27% για τη χρήση 2020, σε 26% για τη χρήση 2021 και σε 25% για τη χρήση 2022 και επόμενες.

7.8 Αποθέματα

Τα αποθέματα του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2018	31.12.2017
Εμπορεύματα	2.674,15	2.674,15
Α' & Β' βοηθητικές ύλες	6.937,71	9.904,91
Υποτίμηση αξίας	-1.337,08	-1.337,08
Σύνολο	8.274,78	11.241,98

7.9 Απαιτήσεις από πελάτες

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017*	31.12.2018	31.12.2017*
Εμπορικές Απαιτήσεις	3.144.537,92	1.858.059,88	2.783.193,80	1.426.649,01
Μείον :Προβλέψεις απομείωσης	-375.790,65	-377.317,77	-30.801,76	-7.929,59
Επιταγές εισπρακτέες	455.183,20	591.616,52	1.183,20	406.616,52
Σύνολο	3.223.930,47	2.072.358,63	2.753.575,24	1.825.335,94

*το υπόλοιπο των πελατών 31/12/2017 ανερχόταν σε ποσό € 2.072.358,62. Με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 ανέρχεται την 01/01/2018 σε € 2.047.388,63. Αντίστοιχη μεταβολή υπάρχει και στον όμιλο και στην Εταιρεία. Βλέπε σημείωση 6.

Παρακάτω γίνεται ανάλυση της ενηλικίωσης των απαιτήσεων σε επίπεδο Εταιρείας και Ομίλου:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μη ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις				
Έως 90 ημέρες	3.248.900,47	2.072.358,63	2.778.545,24	1.825.335,94
91-180 ημέρες	0,00	0,00	0,00	0,00
181-360 ημέρες	0,00	0,00	0,00	0,00
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο μη ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων	3.248.900,47	2.072.358,63	2.778.545,24	1.825.335,94
Ληξιπρόθεσμες απαιτήσεις				
>360 ημέρες	350.820,65	377.317,77	5.831,76	7.929,59
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	-375.790,65	-377.317,77	-30.801,76	-7.929,59
Σύνολο ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων	-24.970,00	0,00	-24.970,00	0,00
Σύνολο απαιτήσεων	3.223.930,47	2.072.358,63	2.753.575,24	1.825.335,94

Η κίνηση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2018 είναι ως κάτωθι:

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Υπόλοιπο πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων 01/01/2017	-428.145,58	-7.929,59
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	0,00	0,00
Συναλλαγματικές Διαφορές	47.411,09	0,00
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	3.416,72	0,00
Υπόλοιπο πρόβλεψης επισφαλών απαιτήσεων 01/01/2018	-377.317,77	-7.929,59
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9	-24.970,00	-24.970,00
Αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων	0,00	0,00
Συναλλαγματικές Διαφορές	-14.478,86	0,00
Διαγραφές επισφαλών υπολοίπων	40.975,98	2.097,83
Υπόλοιπο 31.12.2018	-375.790,65	-30.801,76

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού όλες οι καθυστερημένες ή επισφαλείς απαιτήσεις εκτιμώνται για να προσδιοριστεί η αναγκαιότητα ή μη πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις, μόνο για χρεώστες που τα χρέη τους θεωρούνται αμφίβολης είσπραξης και έχουν κινηθεί νομικές διαδικασίες.

Περαιτέρω για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων, βασιζόμενο στα ιστορικά στοιχεία του Ομίλου για πιστωτικές ζημιές, προσαρμοσμένο για μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον

7.10 Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογες αξίες μέσω αποτελεσμάτων

Ο Όμιλος δεν κατέχει Αμοιβαία Κεφάλαια κατά την 31/12/2018 λόγω ολικής ρευστοποίησής τους.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΕ ΕΥΛΟΓΕΣ ΑΞΙΕΣ ΜΕΣΩ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ 31.12.2017	
A/K BNP PARIBAS LUXEMBURG	76.746,82
ΣΥΝΟΛΟ	76.746,82

Το υπόλοιπο της 31/12/2017 αφορούσε Αμοιβαία Κεφάλαια των εταιρειών ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ & GORTYNIA SHIPPING SA.

7.11 Χρεώστες και άλλοι λογαριασμοί

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Χρεώστες διάφοροι	269.378,80	419.014,17	2.560.253,45	2.623.050,02
Λογαριασμοί διαχ. προκαταβολών & πιστώσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	2.249,73	3.981,28	2.237,13	3.544,67
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	232.733,68	232.733,68	0,00	0,00
Σύνολο	504.362,21	655.729,13	2.562.490,58	2.626.594,69

Ακολούθως παρατίθεται η ανάλυση των κονδυλίων χρεώστες διάφοροι της 31/12/2018 για την Εταιρεία και τον Όμιλο.

Εταιρεία 31.12.2018	
ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΝΔΥΛΙΟΥ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ	
Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ	
Arcadian Properties S.R.L.	2.337,66
Σάνυο Τηλεπικοινωνιακή – Εμπορική Α.Ε.Β.Ε.	34,48
Gortynia Shipping SA	111,00
Avenue Property Mov. IKE	30,00
Ελληνικό Δημόσιο	4,02
Δεσμευμένες Καταθέσεις	37,11
Λοιποί Χρεώστες	3,23
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	2,75
Σύνολο	2.560,25

Εταιρεία 31.12.2017	
ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΝΔΥΛΙΟΥ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ	
Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ	
Arcadian Properties S.R.L.	2.334,67
Σάνυο Τηλεπικοινωνιακή – Εμπορική Α.Ε.Β.Ε.	15,19
Ελληνικό Δημόσιο	237,99
Δεσμευμένες Καταθέσεις	28,73
Λοιποί Χρεώστες	3,23
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	3,24
Σύνολο	2.623,05

Σημειώνεται ότι οι συναλλαγές με τις θυγατρικές εταιρείες αναλύονται στην ενότητα **7.30 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη** των επεξηγηματικών σημειώσεων των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018 καθώς επίσης και ότι οι εν λόγω συναλλαγές απαλείφονται σε επίπεδο Ομίλου.

ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2018	
ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΝΔΥΛΙΟΥ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ	
Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ	
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	2,78
Χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ	3,76
Χρεώστες διάφοροι - λοιπές απαιτήσεις	221,10
Δεσμευμένες Καταθέσεις	37,11
Ελληνικό Δημόσιο	4,63
Σύνολο	269,38

ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2017	
ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΝΔΥΛΙΟΥ ΧΡΕΩΣΤΕΣ ΔΙΑΦΟΡΟΙ	
Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. ευρώ	
Χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών	3,27
Χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ	6,33
Χρεώστες διάφοροι - λοιπές απαιτήσεις	142,08
Δεσμευμένες Καταθέσεις	28,73
Ελληνικό Δημόσιο	238,60
Σύνολο	419,01

Στο κονδύλι χρεώστες διάφοροι – λοιπές απαιτήσεις περιλαμβάνονται κυρίως απαιτήσεις από συγγενείς εταιρείες, απαιτήσεις που προέκυψαν από πωλήσεις συμμετοχών και λοιπές απαιτήσεις.

7.12 Μετρητά στα ταμεία και στις τράπεζες

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μετρητά στο ταμείο	21.598,05	15.385,80	1.283,36	541,58
Υπόλοιπα τραπεζών	461.316,96	472.577,19	9.368,43	2.813,55
Σύνολο	482.915,01	487.962,99	10.651,79	3.355,13

7.13 Ίδια Κεφάλαια

ι) Μετοχικό Κεφάλαιο Εταιρείας

	Αριθμός μετοχών	Ονομαστική αξία μετοχής	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2017	5.109	70,00	357.630
Υπόλοιπα 31 Δεκεμβρίου 2018	5.109	70,00	357.630

Η μητρική εταιρεία με την από 13/9/2013 Α' Επαναληπτική Γενική Συνέλευση αποφάσισε ομόφωνα (i) την αύξηση της ονομαστικής αξίας έκαστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής από ένα (1,00 €) ευρώ σε εκατό (100,00 €) ευρώ, με συνακόλουθη μείωση των υφιστάμενων μετοχών της από 51.083.993 σε 510.840 μετά ψήφου κοινές ονομαστικές μετοχές (reverse split) σε αναλογία μία (1) νέα μετοχή σε αντικατάσταση εκατό (100) παλαιών μετοχών και (ii) την περαιτέρω μείωση της ονομαστικής αξίας έκαστης μετοχής από εκατό (100,00 €) ευρώ σε ένα (1,00 €) ευρώ με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 4α του κ.ν. 2190/1920, με την αντίστοιχη τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της εταιρείας.

Έτσι, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας μετά τα ανωτέρω ανέρχεται στο ποσό των πεντακοσίων δέκα χιλιάδων οκτακοσίων σαράντα ευρώ (510.840,00€) διαιρούμενο σε πεντακόσιες δέκα χιλιάδες οκτακόσιες σαράντα (510.840) μετά ψήφου κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (1,00€) η κάθε μία.

Με απόφαση της από 14.02.2014 Α' Επαναληπτικής Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Μητρικής Εταιρείας μειώθηκε το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας, μέσω ταυτόχρονης (i) αύξησης της ονομαστικής αξίας έκαστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής από ένα (1,00 €) ευρώ σε εκατό (100,00 €) ευρώ, ακολούθως μείωσης του συνολικού αριθμού αυτών με συνένωση των εν λόγω μετοχών, και συγκεκριμένα με συνένωση 100 μετοχών σε μία (1) μετοχή Εταιρείας, και ταυτόχρονης (ii) μείωσης της ονομαστικής αξίας έκαστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής από εκατό (100,00 €) ευρώ σε εβδομήντα (70,00 €) ευρώ με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 4α του κ.ν. 2190/1920.

Συγκεκριμένα μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας κατά εκατόν πενήντα τρεις χιλιάδες διακόσια πενήντα δύο (153.252,00 €) Ευρώ, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 4α του κ.ν. 2190/1920, ανερχόμενο σε τριακόσιες πενήντα επτά χιλιάδες πεντακόσια ογδόντα οκτώ ευρώ (357.588€) και για λόγους στρογγυλοποίησης των μετοχών αυξήθηκε ταυτόχρονα κατά σαράντα δύο ευρώ (42,00€) με κεφαλαιοποίηση από το λογαριασμό υπέρ το άρτιο ώστε να ανέλθει στο ποσό των τριακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων εξακοσίων τριάντα ευρώ (357.630,00€) διαιρούμενο σε πέντε χιλιάδες εκατόν εννέα (5.109) μετοχές ονομαστικής αξίας εβδομήντα ευρώ (70,00€) η κάθε μία.

Έτσι το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας μετά την άνω μείωση και αύξηση ανέρχεται σήμερα στο ποσό των τριακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων εξακοσίων τριάντα ευρώ (357.630,00€) διαιρούμενο σε πέντε χιλιάδες εκατόν εννέα (5.109) μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εβδομήντα ευρώ (70,00€) η κάθε μία.

Επίσης η από 14.02.2014 Α' Επαναληπτική Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων αποφάσισε ομόφωνα, το σχηματισθέν με απόφαση της από 13.09.2013 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, ειδικό αποθεματικό ποσού 50.573.153,07 ευρώ, κατ' εφαρμογή του άρθρου 4 παρ. 4α του Κ.Ν.2190/1920 συμφηφιστεί με υφιστάμενες ζημίες παλαιότερων χρήσεων της Εταιρείας.

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου

Ποσά σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Μετοχών Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Ειδικό αποθεματικό	Αποθεματικό αποτίμησης χρημ/κών στοιχείων προοριζομένων προς πώληση	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο	Δικαιώματα Μειοψηφίας	Σύνολο ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2018	357.630	99.946.258,09	14.150.664,41	153.252,00	279.912,97	-138.841.473,64	-23.953.756,18	-573.522,11	-24.527.278,29
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9						-17.728,70	-17.728,70		-17.728,70
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2018	357.630	99.946.258,09	14.150.664,41	153.252,00	279.912,97	-138.859.202,34	-23.971.484,88	-573.522,11	-24.545.006,99
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή οικονομικών καταστάσεων στο εξωτερικό			5.811,26				5.811,26	1.791,27	7.602,53
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στην καθαρή θέση					-263.869,00	28.608,84	-235.260,16		-235.260,16
Κέρδη / Ζημίες χρήσης						-1.276.697,65	-1.276.697,65	-13.407,12	-1.290.104,77
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους			5.811,26		-263.869,00	-1.248.088,81	-1.506.146,55	-11.615,85	-1.517.762,40
Μερίσματα πληρωθέντα									
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	357.630	99.946.258,09	14.156.475,67	153.252,00	16.043,97	-140.107.291,15	-25.477.631,43	-585.137,96	-26.062.769,39

Η θυγατρική Εταιρεία ARCADIAN PROPERTIES SRL συντάσσει τις οικονομικές της καταστάσεις σε Lei Ρουμανίας, οι θυγατρικές NEDA INTERNATIONAL S.A., GORTYNIA SHIPPING S.A. και συντάσσουν τις οικονομικές τους καταστάσεις σε Δολάριο Αμερικής. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τη μετατροπή των οικονομικών καταστάσεων σε Ευρώ καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια.

Κατάσταση μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Εταιρείας

Ποσό σε Ευρώ	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Μετοχών Υπέρ το άρτιο	Τακτικό Αποθεματικό	Αφορολόγητα αποθεματικά	Αποθεματικό αποτίμησης χρημικών στοιχείων προοριζομένων προς πώληση	Ειδικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο									
την 01 Ιανουαρίου 2018	357.630,00	99.946.258,09	1.449.729,20	1.837.175,64	162.663,97	153.252,00	-45.224.606,40	-63.440.396,74	-4.758.294,24
Επίδραση εφαρμογής ΔΠΧΑ 9								-17.728,70	-17.728,70
Υπόλοιπο την 01 Ιανουαρίου 2018	357.630,00	99.946.258,09	1.449.729,20	1.837.175,64	162.663,97	153.252,00	-45.224.606,40	-63.458.125,44	-4.776.022,94
Κέρδη (Ζημιές) χρήσης								-213.638,38	-213.638,38
Καθαρό Εισόδημα καταχωρημένο απευθείας στα Ίδια Κεφάλαια					-263.869,00			28.608,84	-235.260,16
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους					-263.869,00			-185.029,54	-448.898,54
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	357.630,00	99.946.258,09	1.449.729,20	1.837.175,64	-101.205,03	153.252,00	-45.224.606,40	-63.643.154,98	-5.224.921,48

Το υπέρ το άρτιο αποθεματικό προέκυψε από την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερη της ονομαστικής τους αξίας.

7.14 Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Διαφορά αποσβέσεων	4.759.177,27	4.999.570,91	4.217.356,78	4.536.297,91
Αναπροσαρμογή παγίων	17.528,98	17.528,98	17.528,98	17.528,98
Διάφορες Προβλέψεις	54.596,08	54.596,08	52.505,82	52.505,82
Σύνολο	4.831.302,33	5.071.695,97	4.287.391,58	4.606.332,71

Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία ο φορολογικός συντελεστής για την τρέχουσα χρήση του 2018 ανέρχεται σε 29% (2017: € 29%). Με την ψήφιση του Ν. 4579/2018 ορίστηκε όπως ο ισχύον συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα 29% για τη χρήση 2018 θα μειώνεται ετησίως κατά 1% ως ακολούθως: σε 28% για τη χρήση 2019, σε 27% για τη χρήση 2020, σε 26% για τη χρήση 2021 και σε 25% για τη χρήση 2022 και επόμενες.

7.15 Προβλέψεις/Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προβλέψεων/λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας έχει ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Επιχορηγήσεις επενδύσεων παγίων	403.531,78	521.947,37	0,00	0,00
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού	67.215,31	56.952,96	0,00	0,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	500.804,55	605.243,48	439.691,88	544.130,81
Σύνολο	971.551,64	1.184.143,81	439.691,88	544.130,81

Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις Ομίλου

Το κονδύλι αυτό περιλαμβάνει κατά κύριο λόγο α) εγγυήσεις μισθωμάτων του εμπορικού κέντρου AVENUE € 289χιλ. €, β) προβλέψεις διαφορών φορολογικού ελέγχου ύψους € 0,00 χιλ για την Εταιρεία και € 55,11 χιλ για τον Όμιλο .

Η θυγατρική Εταιρεία ARCADIA ABEE που εμφανίζεται στις διακοπείσες δραστηριότητες έχει προβεί σε πρόβλεψη διαφορών φορολογικού ελέγχου ύψους € 300 χιλ. (βλ. σημείωση 7.18).

Προβλέψεις για παροχές προς τους εργαζομένους

Η υποχρέωση του Ομίλου και 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 στον Όμιλο και στην Εταιρεία προσωπικού και το αντίστοιχο κόστος μισθοδοσίας του, έχουν ως ακολούθως:

Αριθμός εργαζομένων και κόστος μισθοδοσίας:

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

Ανάλυση κόστους εργαζομένων:	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Έξοδα μισθοδοσίας	360.340,26	310.775,80	0,00	0,00
Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	10.262,35	219,84	0,00	0,00
Σύνολο	370.602,61	310.995,64	0,00	0,00

Για τον υπολογισμό της πρόβλεψης αποζημίωσης προσωπικού την 31/12/2018, σύμφωνα με το ΔΛΠ 19, ελήφθη υπόψη αναλογιστική μελέτη.

7.16 Δανειακές υποχρεώσεις

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν χορηγηθεί από Ελληνικές και ξένες τράπεζες που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα. Όλα τα δάνεια είναι σε ευρώ. Τα ποσά που είναι πληρωτέα εντός του επόμενου έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα ενώ εκείνα που είναι πληρωτέα μετά από ένα έτος χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα. Οι εύλογες αξίες των δανείων του Ομίλου ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες.

Ποσά σε Ευρώ	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	0,00	0,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια	35.108.585,22	34.218.269,59	15.437.575,61	15.647.728,09
Σύνολο	35.108.585,22	34.218.269,59	15.437.575,61	15.647.728,09

Η συμφωνία της μεταβολής των υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές δραστηριότητες για την κλειόμενη χρήση έχει ως ακολούθως:

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
	Βραχ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	Σύνολο	Βραχ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	Μακρ/σμες δανειακές υποχρεώσεις	Σύνολο
Κατά την 31/12/2016	33.261.224	0	33.261.224	15.744.344	0	15.744.344
Μείον: Αποπληρωμές	-257.436	0	-257.436	-257.436	0	-257.436
Πλέον: Αναλήψεις	0	0	0	0	0	0
Μη ταμειακές μεταβολές χρήσης 1/1-31/12/2017						
Συναλλαγματικές διαφορές	0	0	0	0	0	0
Αναταξινόμησης	0	0	0	0		0
Λοιπές μεταβολές	1.214.481	0	1.214.481	160.821	0	160.821
Κατά την 31/12/2017	34.218.270	0	34.218.270	15.647.728	0	15.647.728
Μείον: Αποπληρωμές	-109.645	0	-109.645	-109.645	0	-109.645
Πλέον: Αναλήψεις		0	0		0	0
Μη ταμειακές μεταβολές χρήσης 1/1-31/12/2018						
Συναλλαγματικές διαφορές	0	0	0	0	0	0
Αναταξινόμησης	0	0	0	0	0	0
Λοιπές μεταβολές	999.960	0	999.960	-100.508	0	-100.508
Κατά την 31/12/2018	35.108.585	0	35.108.585	15.437.576	0	15.437.576

Την 01.09.2017 επιδόθηκε στην θυγατρική ARCADIAN PROPERTIES και στην Τρόπαια Συμμετοχική ΑΕΒΕ, ως εγγυήτριας του δανείου της θυγατρικής ARCADIAN PROPERTIES SRL, διαταγή πληρωμής μετά της οικείας επιταγής που εκδόθηκε για μέρος των οφειλόμενων ήτοι για 1.000.000€ νομιμοτόκως από 28.09.2011.

Η Τράπεζα Πειραιώς ως διαχειρίστρια των δανειακών συμβάσεων της ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ, κοινοποίησε την 13/12/2017 επιταγή προς πληρωμή η οποία άμα της εγγραφής της στο οικείο υποθ/κειο υπέχει θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας ως εγγυήτριας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στην δανειακή σύμβαση της θυγατρικής ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ για το Ο/Δ αρχικού ποσού 7.150.000€.

Η Τράπεζα Πειραιώς ως διαχειρίστρια των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας και της ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ, κοινοποίησε στην Εταιρεία και την θυγατρική της την 9/2/18 επιταγές προς πληρωμή οι οποίες άμα της εγγραφής τους στο οικείο υποθ/κειο υπέχουν θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στις δανειακές συμβάσεις της ίδιας και της θυγατρικής ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ. Ορίσθηκε ημερομηνία αρχικού πλειστηριασμού η 19/12/2018 και κατόπιν η 17/07/2019 με συνέπεια την εκποίηση ορισμένων ακινήτων του εμπορικού κέντρου Avenue.

Αντίστοιχα η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS κοινοποίησε στην Εταιρεία επιταγή προς πληρωμή την 08/03/2018 η οποία άμα της εγγραφής της στο οικείο υποθ/κειο υπέχει θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στις δανειακές συμβάσεις. Ορίσθηκε ημερομηνία αρχικού πλειστηριασμού η 19/12/2018 και κατόπιν η 24/07/2019 με συνέπεια την εκποίηση των προσημειωμένων ακινήτων του εμπορικού κέντρου Avenue.

Η Τράπεζα Πειραιώς κοινοποίησε στις 16/05/2018 στην θυγατρική εταιρεία ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ «Ενημέρωση επικείμενης καταγγελίας» λόγω οφειλών από την δανειακή της σύμβαση.

Με ημερομηνία 26/11/2018 κοινοποίησης ενημέρωσης περί απόκτησης και διαχείρισης δανειακών απαιτήσεων μεταβιβάστηκαν οι δανειακές συμβάσεις της Τρόπαια Συμμετοχική ΑΕΒΕ και των θυγατρικών Σάνυο Τηλεπικοινωνιακή Εμπορική ΑΕΒΕ, ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ και Arcadia ΑΕΒΕ από την Τράπεζα Πειραιώς στην Amoeba Issuer Dac.

Από το σύνολο των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων της Εταιρείας και του Ομίλου στο τέλος της χρήσης € 15,44 εκ. και € 35,11 εκ έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμα στο σύνολό τους. Τα σχετικά ληξιπρόθεσμα ποσά αφορούν μη πληρωθείσες τοκοχρεωλυτικές δόσεις.

Ανάλυση Ευαισθησίας

Τα πραγματικά σταθμισμένα μέσα επιτόκια την ημερομηνία του Ισολογισμού είναι τα παρακάτω:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
Τραπεζικά δάνεια	5,77%	5,79%	3,58%	3,60%

Ανάλυση ευαισθησίας των Δανείων του Ομίλου σε μεταβολές επιτοκίων:

	ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2018		ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2017	
	Μεταβλητότητα επιτοκίων	Επίδραση στα Αποτελέσματα	Μεταβλητότητα επιτοκίων	Επίδραση στα Αποτελέσματα
EURO	+1.00%	-334.411,47	+1.00%	-363.711,66
	-1.00%	334.411,47	-1.00%	363.711,66
USD	+1.00%	0,00	+1.00%	0,00
	-1.00%	0,00	-1.00%	0,00

Σημείωση:

Ο παραπάνω πίνακας ανάλυσης ευαισθησίας δεν περιλαμβάνει τυχόν θετική επίπτωση των εισπραχθέντων τόκων από τις καταθέσεις.

7.17 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	1.051.658,53	631.501,30	580.951,39	157.811,72
Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	108.380,50	139.546,52	78.404,20	105.845,47
Προκ/λές Πελατών	0,00	27.069,49	0,00	0,00
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	18.049,95	1.329,90	1.329,90	1.329,90
Πιστωτές διάφοροι	603.978,19	639.599,02	21.058,37	20.941,38
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	8.601,70	39.200,56	2.897,89	6.138,89
Έσοδα επομένων χρήσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Ελληνικό Δημόσιο (ΔΟΥ Κομοτηνής)*	13.379.247,05	12.458.436,83	13.379.247,05	12.458.436,83
Επιχορηγήσεις περιουσιακών στοιχείων	194.292,41	194.292,41	0,00	0,00
Σύνολο	15.364.208,33	14.130.976,03	14.063.888,80	12.750.504,19

*Αφορά απαίτηση του Ελληνικού Δημοσίου (ΔΟΥ Κομοτηνής) να πληρωθεί από την Μητρική Εταιρεία δάνειο της Τράπεζας Πειραιώς για την θυγατρική εταιρεία του Ομίλου ARCADIA ABEE το οποίο είναι με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου και στο οποίο η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ είναι εγγυήτρια. Για την ανωτέρω απαίτηση έχει κοινοποιηθεί στην Μητρική εταιρεία αναγκαστική κατάσχεση μέρους της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου με την ιδιότητά της ως εγγυήτρια. Η εταιρεία βρίσκεται στην διαδικασία επίλυσης του εν λόγω θέματος.

Για την εταιρία ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε. δημοσιεύθηκε στις 03.07.2014 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση αναστολής που είχε ασκήσει κατά του Ελληνικού Δημοσίου για την ακύρωση της επιβληθείσας από το τελευταίο σε βάρος της αναγκαστικής κατάσχεσης δυνάμει της υπ' αριθμ. 4100/24.2.2014 έκθεσης, λόγω κατάπτωσης εγγύησης που είχε χορηγήσει υπέρ της θυγατρικής της εταιρίας ARCADIA AEBE, και για την οποία είχε πετύχει μέχρι την έκδοση της προαναφερομένης απόφασης, τη χορήγηση προσωρινής διαταγής. Σημειώνεται σχετικά ότι παραμένει ακόμα εκκρεμής α) μία σχετική ανακοπή που έχει ασκήσει η εταιρεία κατά του νόμιμου τίτλου βεβαίωσης της οφειλής και της αναγκαστικής κατάσχεσης αντίστοιχα, η δικάσιμος της οποίας

προσδιορίστηκε για 14/03/2017 και πήρε αναβολή για 17/12/2019 και β) η επ' αυτής (ανακοπής) αίτηση αναστολής για την οποία ορίστηκε αρχική δικάσιμος 21/11/2014 και αναβλήθηκε για την 19/12/2014. Στις 19/12/2014 η πιο πάνω υπόθεση αναβλήθηκε για την 30/01/2015, οπότε και ματαιώθηκε (λόγω Εθνικών Εκλογών) για της 03/04/2015. Τελικά προσδιορίστηκε για 02/06/2015 ύστερα από αναβολή της 8/5/2015. Στις 02/06/2015 ματαιώθηκε συναινούντος του δικηγόρου του Δημοσίου. Θα επανακληθεί το αμέσως προσεχές διάστημα.

Στις 17/03/2015 κατατέθηκε έφεση της εταιρείας κατά του Ελληνικού Δημοσίου, η οποία εκδικάστηκε την 24/01/2017 και απορρίφθηκε με την υπ' αριθμόν 2198/08.05.2017 απόφαση, κατά της υπ' αριθμόν 3409/2014 απόφασης του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε η ανακοπή που είχε ασκήσει κατά του Ελληνικού Δημοσίου για την ακύρωση των α) υπ' αριθ. 3830/2012 ατομικής ειδοποίησης και 5076/2012 ταμειακής βεβαίωσης, β) 3832/2012 ατομικής ειδοποίησης και 5080/2012 ταμειακής βεβαίωσης και γ) 4361/2012 ατομικής ειδοποίησης και 5973/2012 ταμειακής βεβαίωσης, οι οποίες είχαν εκδοθεί λόγω κατάπτωσης εγγύησης που είχε χορηγήσει υπέρ της θυγατρικής της εταιρίας ARCADIA ABEE.

Την 22.09.2016 κοινοποιήθηκε διαταγή πληρωμής της MICRODATA ΑΕ κατά της θυγατρικής ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ με επιταγή προς εκτέλεση για συνολικό ποσό € 866χιλ.

Πρόβλεψη φόρου ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεων

Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις των εταιριών του Ομίλου έχουν ως εξής:

ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ	ΑΝΕΛΕΓΚΤΕΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	-
ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ - ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	2008-2011
ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Α.Ε.Ξ.Τ.Ε.	2010-2011
ARCADIA Α.Β.Ε.Ε.	2007-2017
ARCADIA AUDIOVISUAL Α.Ε.	1998-2017
TROPEA INVESTMENT LTD	-
ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ	2004-2017
ARCADIAN PROPERTIES SRL	2007-2017
NEDA INTERNATIONAL S.A.	-
GORTYNIA SHIPPING S.A	-

Για τις ανωτέρω ανέλεγκτες χρήσεις η Εταιρεία έχει σχηματίσει πρόβλεψη φόρου ύψους € 0,00 και ο όμιλος έχει σχηματίσει αντίστοιχη πρόβλεψη ύψους € 355χιλ. εκ των οποίων €300 χιλ. αφορούν στις διακοπείσες δραστηριότητες (βλ. σημείωση 6.17).

Ο τακτικός φορολογικός έλεγχος που έγινε στην εταιρεία «Τρόπαια Συμμετοχική ΑΕΒΕ» για τις χρήσεις 2004-2007 καταλόγισε λογιστικές διαφορές που αφορούν Τέλη Χαρτοσήμου, ΦΠΑ και προσαυξήσεις ύψους € 3.598.288. Η εταιρεία έχει υποβάλει προσφυγές ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών. Για τις προσφυγές η Εταιρεία είχε ενταχθεί σε ρύθμιση και κατέβαλε τμηματικά το 10% του ποσού για Χαρτόσημο και ΦΠΑ ήτοι € 351.876. Οι προσφυγές αυτές εκδικάστηκαν ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών και παραπέμφθηκαν στο Διοικητικό Εφετείο για τις 22.09.2014,

κατόπιν αναβολής στις 16.9.2013 & 13.1.2014. Για το ΦΠΑ οι προσφυγές συζητήθηκαν ενώπιο του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών την 27.10.2014 και εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 10752/2015, 10756/2015, 10760/2015 και 10762/2015 αποφάσεις σύμφωνα με τις οποίες για την χρήση 2004 έκανε δεκτή εν μέρει την προσφυγή μας, για την χρήση 2005 απέρριψε την προσφυγή μας, για τη χρήση 2006 έκανε δεκτή εν μέρει την προσφυγή μας και για τη χρήση 2007 έκανε δεκτή εν μέρει την προσφυγή μας. Για την χρήση 2004 η εταιρεία μας άσκησε έφεση κατά της υπ' αριθμ. 10752/2015 απόφασης η οποία εκδικάσθηκε την 19/09/2016. Με την έκδοση των αποφάσεων υπήρξε σημαντική μείωση των ποσών που μας είχαν καταλογισθεί.

Για τα τέλη χαρτοσήμου η προσφυγή συζητήθηκε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών την 22.9.2014 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1172/2015 απόφαση σύμφωνα με την οποία αναπέμφθηκε η υπόθεση στην ΦΑΕ Αθηνών προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία της διοικητικής επίλυσης της διαφοράς. Η διαδικασία της διοικητικής επίλυσης ολοκληρώθηκε χωρίς αποτέλεσμα και ο φάκελος έχει σταλεί στο δικαστήριο και συζητήθηκε την 06/03/2017 και με την απόφαση 3771/2017 του Διοικητικού Εφετείου 23/06/2017 έγινε δεκτή η προσφυγή και ακυρώθηκε η 396/2009 πράξη καταλογισμού τελών χαρτοσήμου για τα οικονομικά έτη 2005-2008 του ελεγκτικού κέντρου ΔΕΚ Αθηνών.

Η Εταιρεία στις 24/11/2011 κάνοντας χρήση του άρθρου 18 του νόμου 4002/22.08.2011 περαίωσε τις χρήσεις 2008 και 2009 (Οικονομικά έτη 2009 και 2010). Για τις δύο χρήσεις προέκυψε φόρος € 93.636,20 για τον οποίο καταβλήθηκε άμεσα το 20% και για το υπόλοιπο εξοφλείτο σε μηνιαίες δόσεις μέχρι τον Νοέμβριο 2012 όπου η Εταιρεία προχώρησε σε ολική εξόφληση του υπολοίπου της ανωτέρω περαίωσης.

Για την χρήση του 2018 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 65 παρ. 1 Ν. 4174/2013. 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.

7.18 Διακοπείσες Δραστηριότητες

Την 29/2/2009 οι Γενικές Συνελεύσεις των θυγατρικών εταιρειών ARCADIA ABEE & ARCADIA AUDIOVISUAL A.E. είχαν αποφασίσει την άμεση παύση της παραγωγικής τους δραστηριότητας καθώς και της σχετιζόμενης με αυτή εμπορίας. Η απόφαση αυτή αποτελούσε στρατηγική επιλογή της Διοίκησης της μητρικής Εταιρείας τη συγκεκριμένη χρονική στιγμή. Στο χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει έως σήμερα η έλλειψη ενδιαφέροντος από πλευράς πιθανών αγοραστών και η συνεχιζόμενη και διογκούμενη οικονομική κρίση της Ελληνικής Οικονομίας και ιδιαίτερα της Βιομηχανίας οδήγησαν την Διοίκηση να εμφανίσει τις δυο αυτές εταιρείες στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου ως «Διακοπείσες Δραστηριότητες» βάσει του Δ.Π.Χ.Α 5 λόγω του ότι δεν υπάρχει η πρόθεση επαναλειτουργίας της παραγωγικής δραστηριότητας.

Έτσι, ο Όμιλος, εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση & Διακοπείσες Δραστηριότητες», παρουσιάζει χωριστά τα περιουσιακά στοιχεία καθώς και τις υποχρεώσεις των θυγατρικών εταιρειών ARCADIA ABEE & ARCADIA AUDIOVISUAL AE καθώς

επίσης και το αποτέλεσμα από τις διακοπείσες δραστηριότητες στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων του Ομίλου.

Από το Β' εξάμηνο του 2012, η Εταιρεία προχώρησε σε απομείωση της αξίας των παγίων της θυγατρικής ARCADIA ABEE λόγω απαξίωσης από την διακοπή λειτουργίας της εταιρείας με αποτέλεσμα τα πάγια να μειωθούν κατά €7.952.707,27. Με ισόποση επιβάρυνση των αποτελεσμάτων του Ομίλου.

Επιπλέον το Α' εξάμηνο του 2013, η Εταιρεία προχώρησε σε πρόσθετη απομείωση της αξίας των παγίων της θυγατρικής ARCADIA ABEE κατά €3.465.654,34 επιβαρύνοντας τα αποτελέσματα του Ομίλου κατά €2.478.661,41.

Επιπλέον, για τα δάνεια της θυγατρικής ARCADIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για την οποία ο Όμιλος, εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση & Διακοπείσες Δραστηριότητες», παρουσιάζει από 31/12/2011 μέχρι σήμερα, χωριστά τα περιουσιακά στοιχεία καθώς και τις υποχρεώσεις της θυγατρικής εταιρείας ARCADIA ABEE καθώς επίσης και το αποτέλεσμα από τις διακοπείσες δραστηριότητες στις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων του Ομίλου, υπάρχει απαίτηση του Ελληνικού Δημοσίου (ΔΟΥ Κομοτηνής) να πληρωθεί τραπεζικό δάνειο της Τράπεζας Πειραιώς το οποίο είναι με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου και στο οποίο η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ είναι επίσης εγγυήτρια. Για την ανωτέρω απαίτηση έχει κοινοποιηθεί στην Μητρική εταιρεία αναγκαστική κατάσχεση μέρους της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου με την ιδιότητά της ως εγγυήτρια. Η εταιρεία βρίσκεται στην διαδικασία επίλυσης του εν λόγω θέματος.

Η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ βρίσκεται σε διαδικασία διευθέτησης της υποχρέωσης αυτής τόσο με το Ελληνικό Δημόσιο (έχουν γίνει σχετικές αιτήσεις ανακοπής στα δικαστήρια) όσο και με την δανείστρια τράπεζα για την αναδιάρθρωση του δανείου.

Ακολουθως παρουσιάζεται ανάλυση των διακοπειών δραστηριοτήτων:

Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία από διακοπείσες δραστηριότητες και υποχρεώσεις που σχετίζονται με μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία από διακοπείσες δραστηριότητες.

	ARCADIA ABEE	ARCADIA AUDIOVISUAL		ARCADIA ABEE	ARCADIA AUDIOVISUAL	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	31/12/2018	31/12/2018	Σύνολο 2018	31/12/2017	31/12/2017	Σύνολο 2017
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό						
Ενσώματα Πάγια	617.782,00	0,06	617.782,06	617.782,00	0,06	617.782,06
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	1.659,79	0,00	1.659,79	1.659,79	0,00	1.659,79
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	8.346,14	4.108,58	12.454,72	8.346,14	4.108,58	12.454,72
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο (α)	627.787,93	4.108,64	631.896,57	627.787,93	4.108,64	631.896,57
Κυκλοφορούν Ενεργητικό						
Χρεώστες και άλλοι λογ/σμοί	37.934,79	0,00	37.934,79	37.934,79	0,00	37.934,79
Μετρητά στα ταμεία και στις τράπεζες	109.516,72	194,31	109.711,03	109.516,72	194,31	109.711,03
Σύνολο (β)	147.451,51	194,31	147.645,82	147.451,51	194,31	147.645,82
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ (α) + (β)	775.239,44	4.302,95	779.542,39	775.239,44	4.302,95	779.542,39
ΠΑΘΗΤΙΚΟ						
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Αναβαλλόμενη φορολογία	35.031,57	0,00	35.031,57	35.031,57	0,00	35.031,57
Προβλέψεις/Λοιπές Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.206.598,65	0,00	2.206.598,65	2.206.598,65	0,00	2.206.598,65
Σύνολο (β)	2.241.630,22	0,00	2.241.630,22	2.241.630,22	0,00	2.241.630,22
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις						
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.655.641,66	39.481,63	1.695.123,29	1.655.641,66	39.481,63	1.695.123,29
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	2.955.727,93	0,00	2.955.727,93	2.955.727,93	0,00	2.955.727,93
Σύνολο (γ)	4.611.369,59	39.481,63	4.650.851,22	4.611.369,59	39.481,63	4.650.851,22
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ (α) + (β) + (γ)	6.852.999,81	39.481,63	6.892.481,44	6.852.999,81	39.481,63	6.892.481,44

7.19 Κύκλος εργασιών

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

	Έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτων	Ναυτιλία	Τηλεπικοινωνίες	Επενδύσεων	Λοιποί Τομείς	Σύνολο
Συνολικές μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	2.857.858,34	0,00	0,00	0,00	951.984,52	3.809.842,86
Εσωτερικές πωλήσεις	-1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.200,00
Καθαρές πωλήσεις	2.856.658,34	0,00	0,00	0,00	951.984,52	3.808.642,86

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

	Έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτων	Ναυτιλία	Τηλεπικοινωνίες	Επενδύσεων	Λοιποί Τομείς	Σύνολο
Συνολικές μεικτές πωλήσεις ανά τομέα	2.848.015,76	0,00	0,00	0,00	923.506,38	3.771.522,14
Εσωτερικές πωλήσεις	-1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.200,00
Καθαρές πωλήσεις	2.846.815,76	0,00	0,00	0,00	923.506,38	3.770.322,14

7.20 Κόστος Πωληθέντων

Το κόστος πωληθέντων αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Κόστος αποθεμάτων αναγνωριζόμενο ως έξοδο	127.717,53	130.835,23	0,00	0,00
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	313.350,67	263.043,06	0,00	0,00
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	18.125,08	24.225,37	13.519,00	11.187,85
Παροχές τρίτων	964.044,45	462.155,66	832.872,38	435.560,76
Φόροι – τέλη	590,60	2.278,95	590,60	2.278,95
Διάφορα έξοδα	324.389,54	303.197,73	324.389,54	302.116,25
Σύνολο	1.748.217,87	1.185.736,00	1.171.371,52	751.143,81

7.21 Άλλα λειτουργικά έσοδα/ έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έσοδα και έξοδα έχουν ως εξής:

i) Άλλα λειτουργικά έσοδα

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Έσοδα παρεπόμενων ασχολιών	16.277,42	55.052,28	0,00	0,00
Λοιπά έσοδα	307.529,50	1.048.639,38	133.581,85	424.702,47
Σύνολο	323.806,92	1.103.691,66	133.581,85	424.702,47

Στο κονδύλι λοιπά έσοδα για τον όμιλο ύψους € 307 χιλ. περιλαμβάνονται α) συναλλαγματικές διαφορές € 3,5 χιλ. , β) αποσβέσεις επιχορηγηθέντων παγίων € 118χιλ., γ) έσοδα προηγούμενων χρήσεων €137χιλ. και λοιπά έσοδα των εταιρειών του Ομίλου.

ii) Άλλα λειτουργικά έξοδα

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Φόροι ακίνητης περιουσίας	102.243,92	101.106,00	84.614,79	80.175,38
Προβλέψεις για κινδύνους και ζημιές και λοιπές προβλέψεις	0,00	98.380,19	0,00	12.383,44
Λοιπά έξοδα	108.579,22	231.659,81	67.516,23	8.450,90
Σύνολο	210.823,14	431.146,00	152.131,02	101.009,72

7.22 Έξοδα διοίκησης /διάθεσης

i) Έξοδα διοίκησης

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	42.225,48	39.968,72	5.011,44	5.011,44
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	490.157,09	457.465,38	365.817,77	302.061,60
Παροχές τρίτων	60.635,58	115.003,96	28.323,56	39.398,31
Φόροι - τέλη	53.842,32	70.621,35	32.099,04	27.512,99
Διάφορα έξοδα	39.226,30	30.748,30	10.969,63	13.031,24
Σύνολο	686.086,77	713.807,71	442.221,44	387.015,58

ii) Έξοδα διάθεσης

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	20.037,90	16.820,96	0,00	0,00
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	0,00	613,00	0,00	0,00
Παροχές τρίτων	0,00	2.702,31	0,00	0,00
Φόροι - τέλη	0,00	22,34	0,00	22,34
Διάφορα έξοδα	1.122,85	1.319,76	0,00	1.116,80
Σύνολο	21.160,75	21.478,37	0,00	1.139,14

7.23 Επενδυτικά Έσοδα / Έξοδα

i) Επενδυτικά Έσοδα

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Κέρδος από διαγραφή θυγατρικών/συγγενών εταιρειών μέσω αποτελέσματος	0,00	0,00	0,00	0,00
Έσοδα τόκων τραπεζών	19,11	21,25	7,00	6,97
Σύνολο	19,11	21,25	7,00	6,97

ii) Επενδυτικά Έξοδα

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Ζημία από διαγραφή θυγατρικών/συγγενών εταιρειών μέσω αποτελέσματος	0,00	0,00	0,00	0,00
Ζημία από πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων	102.016,07	0,00	102.016,07	0,00
Ζημία από απομείωση θυγατρικής	0,00	304,00	23.349,20	460.040,00
Ζημία από την πώληση μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων	67.232,84	0,00	67.178,84	0,00
Ελληνικό Δημόσιο (ΔΟΥ Κομοτηνής)*	920.810,22	930.458,16	920.810,22	930.458,16
Σύνολο	1.090.059,13	930.762,16	1.113.354,33	1.390.498,16

*Αφορά προσαυξήσεις που απορρέουν από απαίτηση του Ελληνικού Δημοσίου (ΔΟΥ Κομοτηνής) να πληρωθεί από την Μητρική Εταιρεία δάνειο της Τράπεζας Πειραιώς για την θυγατρική εταιρεία του Ομίλου ARCADIA ABEE το οποίο είναι με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου και στο οποίο η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ είναι εγγυήτρια. Για την ανωτέρω απαίτηση έχει κοινοποιηθεί στην Μητρική εταιρεία αναγκαστική κατάσχεση μέρους της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου με την ιδιότητά της ως εγγυήτρια. Η εταιρεία βρίσκεται στην διαδικασία επίλυσης του εν λόγω θέματος.

7.24 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Έξοδα τόκων από:				
Τραπεζικά δάνεια και συναφή έξοδα	1.725.823,87	1.629.195,17	595.961,75	582.761,34
Σύνολο	1.725.823,87	1.629.195,17	595.961,75	582.761,34

7.25 Φόροι

Τα ποσά των φόρων εισοδήματος που βαρύνουν την χρήση αναλύονται ως εξής :

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Αναβαλλόμενοι φόροι	-231.892,35	444.932,08	-310.439,84	367.780,32
Φόροι χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	-231.892,35	444.932,08	-310.439,84	367.780,32

Σύμφωνα με την ισχύουσα φορολογική νομοθεσία ο φορολογικός συντελεστής για την τρέχουσα χρήση του 2018 ανέρχεται σε 29% (2017: € 29%). Με την ψήφιση του Ν. 4579/2018 ορίστηκε όπως ο ισχύον συντελεστής φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων στην Ελλάδα 29% για τη χρήση 2018 θα μειώνεται ετησίως κατά 1% ως ακολούθως: σε 28% για τη χρήση 2019, σε 27% για τη χρήση 2020, σε 26% για τη χρήση 2021 και σε 25% για τη χρήση 2022 και επόμενες. Συνέπεια της εν λόγω σταδιακής μείωσης του συντελεστή φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων και της σχετικής επαναμέτρησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος (έσοδο) ποσού € 656 χιλ.

7.26 Κέρδη ανά μετοχή

Ποσά σε €	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
Κέρδη/(Ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	-1.276.697,65	-745.963,94	-213.638,38	-352.506,63
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	5.109	5.109	5.109	5.109
Βασικά κέρδη/ (ζημιές) ανά μετοχή (Ευρώ ανά μετοχή)	-249,8919	-146,0098	-41,8161	-68,9972

Με απόφαση της από 14.02.2014 Α' Επαναληπτικής Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Μητρικής Εταιρείας μειώθηκε το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας, μέσω ταυτόχρονης (i) αύξησης της ονομαστικής αξίας έκαστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής από ένα (1,00 €) ευρώ σε εκατό (100,00 €) ευρώ, ακολούθως μείωσης του συνολικού αριθμού αυτών με συνένωση των εν λόγω μετοχών, και συγκεκριμένα με συνένωση 100 μετοχών σε μία (1) μετοχή Εταιρείας, και ταυτόχρονης (ii) μείωσης της ονομαστικής αξίας έκαστης κοινής ονομαστικής μετά ψήφου μετοχής από εκατό (100,00 €) ευρώ σε εβδομήντα (70,00 €) ευρώ με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 4α του κ.ν. 2190/1920.

Συγκεκριμένα μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας κατά εκατόν πενήντα τρεις χιλιάδες διακόσια πενήντα δύο (153.252,00 €) Ευρώ, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφος 4α του κ.ν. 2190/1920, ανερχόμενο σε τριακόσιες πενήντα επτά χιλιάδες πεντακόσια ογδόντα οκτώ ευρώ (357.588€) και για λόγους στρογγυλοποίησης των μετοχών αυξήθηκε ταυτόχρονα κατά σαράντα δύο ευρώ (42,00€) με κεφαλαιοποίηση από το λογαριασμό υπέρ το άρτιο ώστε να ανέλθει στο ποσό των τριακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων εξακοσίων τριάντα ευρώ

(357.630,00€) διαιρούμενο σε πέντε χιλιάδες εκατόν εννέα (5.109) μετοχές ονομαστικής αξίας εβδομήντα ευρώ (70,00€) η κάθε μία.

Έτσι το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας μετά την άνω μείωση και αύξηση ανέρχεται σήμερα στο ποσό των τριακοσίων πενήντα επτά χιλιάδων εξακοσίων τριάντα ευρώ (357.630,00€) διαιρούμενο σε πέντε χιλιάδες εκατόν εννέα (5.109) μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εβδομήντα ευρώ (70,00€) η κάθε μία.

7.27 Ίδιες Μετοχές

Η από 9.12.2008 Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, ενέκρινε την αγορά ιδίων μετοχών, σύμφωνα με το άρθρο 16 του ΚΝ 2190, με σκοπό τη μείωση του κεφαλαίου και τους ακόλουθους ειδικότερους όρους: Μέχρι ποσοστού 10% επί του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, ήτοι μέχρι 5.108.399 μετοχές, με κατώτατο όριο αγοράς την τιμή των 0,10 ευρώ ανά μετοχή και ανώτατο όριο αγοράς την τιμή των 2,00 ευρώ ανά μετοχή και χρονική διάρκεια η οποία δεν θα υπερβαίνει τους 24 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης από τη Γενική Συνέλευση. Επίσης, εξουσιοδοτήθηκε το Διοικητικό Συμβούλιο για την εξειδίκευση και εφαρμογή της απόφασης.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν ενεργοποίησε την ως άνω απόφαση της Γενικής Συνέλευσης.

7.28 Εγγυήσεις και εμπράγματα ασφάλειες

Η μητρική Εταιρεία για δάνεια συνολικού ύψους € 15.437.576 με τις τράπεζες ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΕΘΝΙΚΗ και EUROBANK έχει προσημειώσεις επί τμήματος των ακινήτων ύψους € 24.000.000,00. Επιπλέον η μητρική Εταιρεία έχει εγγυηθεί και για τα δάνεια των θυγατρικών ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε., ARCADIA Α.Β.Ε.Ε. και ARCADIAN PROPERTIES SRL. Για την ανωτέρω εγγύηση έχει κοινοποιηθεί στην Μητρική εταιρεία αναγκαστική κατάσχεση μέρους της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου με την ιδιότητά της ως εγγυήτρια. Η εταιρεία βρίσκεται στην διαδικασία επίλυσης του εν λόγω θέματος.

Η Εταιρεία ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ–ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε. για δάνεια συνολικού ύψους € 15.647.728 με τις τράπεζες ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΕΘΝΙΚΗ, ΓΕΝΙΚΗ, ALPHA έχει προσημειώσεις επί τμήματος των ακινήτων της μητρικής ύψους € 18.180.000,00.

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 € 4.800.000,00. Επίσης για την εξασφάλιση του δανείου υπάρχει ενέχυρο επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

Η Εταιρεία ARCADIA Α.Β.Ε.Ε. για δάνεια από την τράπεζα ΠΕΙΡΑΙΩΣ έχει προσημειώσει τα ακίνητα της για ποσό ύψους € 10.430.789,00.

Η Εταιρεία ARCADIAN PROPERTIES SRL για δάνειο από την EFG EUROBANK αξίας € 3.434.431 έχει προσημειώσει οικόπεδο για ποσό ύψους € 2.520.000,00 και με πρόσθετη ισόποση του δανείου εγγύηση της μητρικής.

7.29 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις - απαιτήσεις

Ο τακτικός φορολογικός έλεγχος που έγινε στην εταιρεία «Τρόπαια Συμμετοχική ΑΕΒΕ» για τις χρήσεις 2004-2007 καταλόγισε λογιστικές διαφορές που αφορούν Τέλη Χαρτοσήμου, ΦΠΑ και προσauxήσεις ύψους € 3.598.288. Η εταιρεία έχει υποβάλει προσφυγές ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών για την ακύρωση τους και εκτιμά ότι θα δικαιωθεί. Για τις προσφυγές η Εταιρεία είχε ενταχθεί σε ρύθμιση και κατέβαλε τμηματικά το 10% του ποσού για Χαρτόσημο και ΦΠΑ ήτοι € 351.876. Οι προσφυγές αυτές εκδικάστηκαν ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών και παραπέμφθηκαν

στο Διοικητικό Εφετείο για τις 22.09.2014, κατόπιν αναβολής στις 16.9.2013 & 13.1.2014 Για το ΦΠΑ οι προσφυγές συζητήθηκαν ενώπιον του Διοικητικού Πρωτοδικείου Αθηνών την 27.10.2014 και εκδόθηκαν οι υπ' αριθμ. 10752/2015, 10756/2015, 10760/2015 και 10762/2015 αποφάσεις σύμφωνα με τις οποίες για την χρήση 2004 έκανε δεκτή εν μέρει την προσφυγή μας, για την χρήση 2005 απέρριψε την προσφυγή μας, για τη χρήση 2006 έκανε δεκτή εν μέρει την προσφυγή μας και για τη χρήση 2007 έκανε δεκτή εν μέρει την προσφυγή μας. Για την χρήση 2004 η εταιρεία μας άσκησε έφεση κατά της υπ' αριθμ. 10752/2015 απόφασης η οποία εκδικάσθηκε την 19/09/2016. Με την έκδοση των αποφάσεων υπήρξε σημαντική μείωση των ποσών που μας είχαν καταλογισθεί.

Για τα τέλη χαρτοσήμου η προσφυγή συζητήθηκε ενώπιον του Διοικητικού Εφετείου Αθηνών την 22.9.2014 και εκδόθηκε η υπ' αριθμ. 1172/2015 απόφαση σύμφωνα με την οποία αναπέμφθηκε η υπόθεση στην ΦΑΕ Αθηνών προκειμένου να τηρηθεί η διαδικασία της διοικητικής επίλυσης της διαφοράς. Η διαδικασία της διοικητικής επίλυσης ολοκληρώθηκε χωρίς αποτέλεσμα και ο φάκελος έχει σταλεί στο δικαστήριο και συζητήθηκε την 06/03/2017 και με την απόφαση 3771/2017 του Διοικητικού Εφετείου 23/06/2017 έγινε δεκτή η προσφυγή και ακυρώθηκε η 396/2009 πράξη καταλογισμού τελών χαρτοσήμου για τα οικονομικά έτη 2005-2008 του ελεγκτικού κέντρου ΔΕΚ Αθηνών.

Το ποσό των σωρευτικών προβλέψεων που έχουν διενεργηθεί για α) πάσης φύσεως επίδικες ή υπό δαιτησία διαφορές ανέρχονται σε 23.125,97 € για την Εταιρεία και σε 915.850,65 € για τον Όμιλο.

Επίσης υφίσταται απαίτηση της πρώην μισθώτριας MAYFAIR BEAUTY MON. ΕΠΕ κατά της ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΕΒΕ με την οποία καταρχήν ζητούσε ποσό συνολικά € 289.645,79 για αποζημίωση θετικής και αποθετικής της ζημίας εξαιτίας εργασιών της επέκτασης στο εμπορικό κέντρο AVENUE, η οποία απορρίφθηκε ως αόριστη και επανασυζητήθηκε με νέα αγωγή και με την 503/2017 απόφαση του Μ.Π.Α. αναγνωρίστηκε η οφειλή συνολικού ποσού 108,00 χιλ.€. Η διοίκηση της εταιρείας και η νομική υπηρεσία του Ομίλου άσκησαν έφεση για την ανωτέρω απόφαση η οποία εκτιμάται ότι θα έχει θετική έκβαση.

Επιπλέον η μητρική Εταιρεία έχει εγγυηθεί και για τα δάνεια των θυγατρικών ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε., ARCADIA Α.Β.Ε.Ε. και ARCADIAN PROPERTIES SRL. Επιπλέον, για τα δάνεια της θυγατρικής ARCADIA ΑΝΩΝΥΜΗ ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ για την οποία ο Όμιλος, εφαρμόζοντας το ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση & Διακοπείσες Δραστηριότητες», παρουσιάζει από 31/12/2011 μέχρι σήμερα, χωριστά τα περιουσιακά στοιχεία καθώς και τις υποχρεώσεις της θυγατρικής εταιρείας ARCADIA ΑΒΕΕ καθώς επίσης και το αποτέλεσμα από τις διακοπείσες δραστηριότητες στις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων του Ομίλου, υπάρχει απαίτηση του Ελληνικού Δημοσίου (ΔΟΥ Κομοτηνής) να πληρωθεί τραπεζικό δάνειο της Τράπεζας Πειραιώς το οποίο είναι με εγγύηση του Ελληνικού Δημοσίου και στο οποίο η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ είναι επίσης εγγυήτρια.

Η ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ βρίσκεται σε διαδικασία διευθέτησης της υποχρέωσης αυτής τόσο με το Ελληνικό Δημόσιο (έχουν γίνει σχετικές αιτήσεις ανακοπής στα δικαστήρια) όσο και με την δανείστρια τράπεζα για την αναδιάρθρωση του δανείου.

7.30 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Από τις συναλλαγές των εταιρειών του Ομίλου και της Εταιρείας μεταξύ τους για την χρήση που έληξε στις 31.12.2018 προέκυψαν τα εξής ποσά :

Πίνακες συναλλαγών με τα συνδεδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24

ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΑΓΟΡΕΣ		
		ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ -ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	1.200,00	1.200,00

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΠΟ ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ						
ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ		ARCADIA ΑΒΕΕ	ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ -ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ	ARCADIAN PROPERTIES SRL	GORTYNIA SHIPPING SA	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	1.422.557,18	34.482,42	2.337.656,38	111.000,00	3.905.695,98

ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΓΑΘΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΣ ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΠΩΛΗΣΕΙΣ	ΑΓΟΡΕΣ		
		AVENUE PROPERTY MON. ΙΚΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	1.200,00	1.200,00

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΠΟ ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
		AVENUE PROPERTY MON. ΙΚΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	30.000,00	30.000,00

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΣ ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ		
		AVENUE PROPERTY MON. ΙΚΕ	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	62.748,82	62.748,82

ΑΓΟΡΕΣ ΑΓΑΘΩΝ ΚΑΙ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΜΗΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΡΟΣ ΛΟΙΠΑ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

ΑΓΟΡΕΣ	ΠΩΛΗΣΕΙΣ		
		AVENUE PROPERTY MON. IKE	ΣΥΝΟΛΟ
	ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε.	796.407,61	796.407,61

Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης

	ΟΜΙΛΟΣ 31.12.2018	ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31.12.2018
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	117.315,47	27.811,44
Απαιτήσεις διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	0,00	0,00

7.31 Εποχικότητα

Τα έσοδα της Εταιρείας και του Ομίλου δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

7.32 Δυνατότητα ομαλής συνέχισης της λειτουργικής δραστηριότητας του Ομίλου

Κατά την λήξη της χρήσης, όπως και κατά τη λήξη της προηγούμενης χρήσεως, λόγω των υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων τραπεζικών υποχρεώσεων, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερβαίνουν το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων αυτού κατά € 53,14 εκατ. (2017: € 51,94 εκατ.) ενώ για την Εταιρεία κατά €24,17 εκατ.(2017: €23,94 εκατ.).

Κατά τη λήξη της κλειόμενης χρήσης, όπως και κατά τη λήξη της προηγούμενης χρήσεως, ο Όμιλος δεν πληρούσε το σύνολο των χρηματοοικονομικών όρων που προβλέπονταν από τις ως άνω αναφερόμενες τραπεζικές συμβάσεις. Κατά την 31/12/2018 δεν πληρούνταν οι σχετικές τραπεζικές υποχρεώσεις. Η Τράπεζα Πειραιώς ως διαχειρίστρια των δανειακών συμβάσεων της ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ, κοινοποίησε την 13/12/2017 επιταγή προς πληρωμή η οποία άμα της εγγραφής της στο οικείο υποθ/κειο υπέχει θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας ως εγγυήτριας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στην δανειακή σύμβαση της θυγατρικής ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ για το Ό/Δ αρχικού ποσού 7.150.000€.

Η Τράπεζα Πειραιώς ως διαχειρίστρια των δανειακών συμβάσεων της Εταιρείας και της ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ, κοινοποίησε στην Εταιρεία και την θυγατρική της την 9/2/18 επιταγές προς πληρωμή οι οποίες άμα της εγγραφής τους στο οικείο υποθ/κειο υπέχουν θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στις δανειακές συμβάσεις της ίδιας και της θυγατρικής ΣΑΝΥΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΗ – ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΕΒΕ. Ορίσθηκε ημερομηνία αρχικού πλειστηριασμού η 19/12/2018 και κατόπιν η 17/07/2019 με συνέπεια την εκποίηση ορισμένων ακινήτων του εμπορικού κέντρου Avenue.

Αντίστοιχα η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS κοινοποίησε στην Εταιρεία επιταγή προς πληρωμή την 08/03/2018 η οποία άμα της εγγραφής της στο οικείο υποθ/κειο υπέχει θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στις δανειακές συμβάσεις. Ορίσθηκε ημερομηνία αρχικού πλειστηριασμού η 19/12/2018 και κατόπιν η 24/07/2019 με συνέπεια την εκποίηση των προσημειωμένων ακινήτων του εμπορικού κέντρου Avenue. Η Τράπεζα Πειραιώς κοινοποίησε στις 16/05/2018 στην θυγατρική εταιρεία ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ «Ενημέρωση επικείμενης καταγγελίας» λόγω οφειλών από την δανειακή της σύμβαση.

Με ημερομηνία 26/11/2018 κοινοποίησης ενημέρωσης περί απόκτησης και διαχείρισης δανειακών απαιτήσεων μεταβιβάσθηκαν οι δανειακές συμβάσεις της Τρόπαια Συμμετοχική ΑΕΒΕ και των θυγατρικών Σάνυο Τηλεπικοινωνιακή Εμπορική ΑΕΒΕ, ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ ΑΕΞΤΕ και Arcadia ΑΕΒΕ από την Τράπεζα Πειραιώς στην Amoeba Issuer Dac.

Τέλος, στον Όμιλο και στην Εταιρεία κατά την 31/12/2018 υφίστανται ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις συνολικού ποσού € 52,82 εκατ. και € 28,81 εκατ. αντίστοιχα. Από τις ληξιπρόθεσμες αυτές υποχρεώσεις του Ομίλου, ποσό € 38,06 εκατ. αφορά ληξιπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις, ποσό € 13,38 εκατ. αφορά απαίτηση ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ από την μητρική εταιρεία λόγω εγγυήσής της σε δάνειο της θυγατρικής ARCADIA ABEE και το οποίο δεν συμπεριλαμβάνεται πλέον στις διακοπείσες δραστηριότητες, € 0,51 εκατ. αφορά φόρους και ΙΚΑ της θυγατρικής ARCADIA ABEE που παρουσιάζεται στις διακοπείσες δραστηριότητες και € 0,89 εκατ. αφορά ληξιπρόθεσμες επίδικες υποχρεώσεις.

Για την ανωτέρω απαίτηση ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ έχει κοινοποιηθεί στην Μητρική εταιρεία αναγκαστική κατάσχεση μέρους της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου με την ιδιότητά της ως εγγυήτρια. Η εταιρεία έχει ασκήσει όλα τα ένδικα μέσα.

Για την εταιρεία ΤΡΟΠΑΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΗ Α.Ε.Β.Ε. δημοσιεύθηκε στις 03.07.2014 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε αίτηση αναστολής που είχε ασκήσει κατά του Ελληνικού Δημοσίου για την ακύρωση της επιβληθείσας από το τελευταίο σε βάρος της αναγκαστικής κατάσχεσης δυνάμει της υπ' αριθμ. 4100/24.2.2014 έκθεσης, λόγω κατάπτωσης εγγυήσης που είχε χορηγήσει υπέρ της θυγατρικής της εταιρείας ARCADIA ΑΕΒΕ, και για την οποία είχε πετύχει μέχρι την έκδοση της προαναφερομένης απόφασης, τη χορήγηση προσωρινής διαταγής. Σημειώνεται σχετικά ότι παραμένει ακόμα εκκρεμής α) μία σχετική ανακοπή που έχει ασκήσει η εταιρεία κατά του νόμιμου τίτλου βεβαίωσης της οφειλής και της αναγκαστικής κατάσχεσης αντίστοιχα, η δικάσιμος της οποίας προσδιορίστηκε για 14/03/2017 και πήρε αναβολή για 17/12/2019 και β) η επ' αυτής (ανακοπής) αίτηση αναστολής για την οποία ορίστηκε αρχική δικάσιμος 21/11/2014 και αναβλήθηκε (λόγω της αποχής των δικηγόρων) για την 19/12/2014. Στις 19/12/2014 η πιο πάνω υπόθεση αναβλήθηκε για την 30/01/2015, οπότε και ματαιώθηκε (λόγω Εθνικών Εκλογών) για της 03/04/2015. Τελικά προσδιορίστηκε για 02/06/2015 ύστερα από αναβολή της 8/5/2015. Στις 02/06/2015 ματαιώθηκε συναινούτος του δικηγόρου του Δημοσίου. Έκτοτε η ανωτέρω αίτηση δεν Στις 17/03/2015 κατατέθηκε έφεση της εταιρείας κατά του Ελληνικού Δημοσίου, η οποία εκδικάστηκε την 24/01/2017 και απορρίφθηκε με την υπ' αριθμόν 2198/08.05.2017 απόφαση, κατά της υπ' αριθμόν 3409/2014 απόφασης του Πρωτοδικείου Αθηνών, με την οποία απορρίφθηκε η ανακοπή που είχε ασκήσει κατά του Ελληνικού Δημοσίου για την ακύρωση των α) υπ' αριθ. 3830/2012 ατομικής ειδοποίησης και 5076/2012 ταμειακής βεβαίωσης, β) 3832/2012 ατομικής ειδοποίησης και 5080/2012 ταμειακής βεβαίωσης και γ) 4361/2012 ατομικής ειδοποίησης και 5973/2012 ταμειακής βεβαίωσης, οι οποίες είχαν εκδοθεί λόγω κατάπτωσης εγγυήσης που είχε χορηγήσει υπέρ της θυγατρικής της εταιρείας ARCADIA ΑΕΒΕ.

Όλο αυτό το διάστημα η εταιρεία 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 εταιρεία συνεχίζει να προσπαθεί για τη διευθέτηση των ανωτέρω υποχρεώσεών της, οφείλει ωστόσο, να ενημερώσει τους μετόχους για την τροπή που έλαβαν τα γεγονότα κατόπιν της κατά τα άνω δικαστικής κρίσης.

Ωστόσο οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για την χρήση που έληξε την 31/12/2018 καταρτίσθηκαν βάσει της παραδοχής της συνέχισης της δραστηριότητάς τους και, κατά συνέπεια, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν προσαρμογές και ανακατατάξεις των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων οι οποίες ενδέχεται να προέκυπταν στην περίπτωση που η Εταιρεία και ο Όμιλος 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 καταβάλλει κάθε δυνατή προσπάθεια για να θωρακιστεί από τις αρνητικές επιπτώσεις. Παρά ταύτα, σύμφωνα με τις νέες εξελίξεις σχετικά με τις τράπεζες τα γεγονότα αυτά υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με τη δυνατότητα ομαλής συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και κατ' επέκταση του Ομίλου.

7.33 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

Ο Όμιλος και η Εταιρία χρησιμοποιούν 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. Ο Όμιλος 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 στον Όμιλο και την Εταιρία από ανεξάρτητους εξωτερικούς ορκωτούς εκτιμητές

Ο μακροπρόθεσμος και βραχυπρόθεσμος δανεισμός (επίπεδο 2) αξιολογείται από τον Όμιλο και 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

7.34 Γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού

Σύμφωνα με το από 03/06/2019 συμφωνητικό πώλησης μετοχών, οι μετοχές της θυγατρικής εταιρείας ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗ μεταβιβάστηκαν στην εταιρεία EMERGING CAPITAL LIMITED.

Επιπλέον στις 23/04/2019 με την μεταβίβαση του ακινήτου στην Θεσσαλονίκη και του Φ/Β σταθμού στο 12ο ΧΛΜ Ε.Ο. Αθηνών Λαμίας εξοφλήθηκε η υποχρέωση της θυγατρικής εταιρείας Σάνυο Τηλεπικοινωνιακή Εμπορική ΑΕΒΕ προς την MICRODATA ΑΕ.

Η Τράπεζα EUROBANK ERGASIAS κοινοποίησε στην Εταιρεία επιταγή προς πληρωμή την 08/03/2018 η οποία άμα της εγγραφής της στο οικείο υποθ/κειο υπέχει θέση αναγκαστικής κατάσχεσης των ακινήτων της Εταιρείας για τα οποία είχε παραχωρήσει υποθήκη ως εξασφάλιση στις δανειακές συμβάσεις. Ορίσθηκε ημερομηνία αρχικού πλειστηριασμού η 19/12/2018 και κατόπιν η 24/07/2019 με συνέπεια την εκποίηση των προσημειωμένων ακινήτων του εμπορικού κέντρου Avenue. Δεν σημειώθηκαν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού ικανά να επηρεάσουν την οικονομική εικόνα της Εταιρείας και του Ομίλου που προκύπτει από τις παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

Μεταμόρφωση, 29 Αυγούστου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΜΗ ΕΚΤΕΛΕΣΤΙΚΟ ΜΕΛΟΣ**

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ Γ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ
ΑΔΤ Λ 352322**

**ΝΙΚΟΛΑΟΣ Σ. ΠΑΠΑΓΕΩΡΓΙΟΥ
ΑΔΤ ΑΝ 063302**

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΡΟΥΝΤΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ 031916
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ 2458**