

ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α΄ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ - ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Οικονομικές Καταστάσεις

31 Δεκεμβρίου 2017

Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α΄ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ - ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ την 30η Αυγούστου 2018 και έχουν αναρτηθεί στο διαδίκτυο στη διεύθυνση www.piraeusbank.gr και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.kosmopolissa.gr.

Πίνακας Περιεχομένων των Οικονομικών Καταστάσεων

Σημείωση	Σελίδα
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	4
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	5
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	6
Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων:	
1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	7
2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	7
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	7
2.2 Συναλλαγματικές μετατροπές	7
2.3 Ενσώματα Πάγια	7
2.4 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό	8
2.5 Μισθωμένα Πάγια	8
2.6 Απαιτήσεις από Πελάτες	8
2.7 Απαιτήσεις από Χρεωστικούς Τίτλους	8
2.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9
2.9 Μετοχικό Κεφάλαιο	9
2.10 Δανεισμός	9
2.11 Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία	9
2.12 Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα	9
2.13 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων	9
2.14 Μερίσματα	10
2.15 Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων	10
2.16 Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών	10
2.17 Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	10
2.18 Αναταξινομήσεις συγκριτικών κονδυλίων	10
2.19 Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες	10
3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	13
4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ	13
4.1 Κίνδυνος Αγοράς	14
4.2 Πιστωτικός Κίνδυνος	14
4.3 Κίνδυνος Επιτοκίων	14
4.4 Κίνδυνος Ρευστότητας	14
4.5 Διαχείριση Κεφαλαίων	15
5 ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	15
6 ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ - ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	15
7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	15
8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ	15
9 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	16
10 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	16
11 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ	16
12 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	16
13 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	17
14 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	17
15 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	18
16 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	18
17 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	18

18	ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ	18
19	ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ	18
20	ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ	19
21	ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	19
22	ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	19
	ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	20
	ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Διακρατούμενα προς πώληση στοιχεία ενεργητικού	5	-	-
Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα - απαιτήσεις	6	55.730,50	-
Λοιπές απαιτήσεις	7	24.320,89	595.881,74
Απαιτήσεις από πελάτες	8	31.110,72	39.457,22
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	1.064.958,35	550.325,28
		1.176.120,46	1.185.664,24
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			
		1.176.120,46	1.185.664,24
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	10	9.174.810,00	9.174.810,00
Διαφορά υπέρ το άρτιο	10	347.032,71	347.032,71
Ποσά προοριζόμενα για αύξηση κεφαλαίου		850.000,00	850.000,00
Αποθεματικά		231.822,66	231.822,66
Αποτελέσματα εις νέο	11	(61.865.522,27)	(60.470.979,45)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(51.261.856,90)	(49.867.314,08)
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12	7.790.035,43	7.790.035,43
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	63.369,05	63.369,05
		7.853.404,48	7.853.404,48
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Λοιπές προβλέψεις	20	24.999,50	24.999,50
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	12	44.504.893,13	43.114.773,57
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	54.680,25	59.800,77
		44.584.572,88	43.199.573,84
Σύνολο υποχρεώσεων		52.437.977,36	51.052.978,32
ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΘΗΤΙΚΟΥ			
		1.176.120,46	1.185.664,24

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	<u>Σημείωση</u>	<u>Χρήση που έληξε την</u>	
		<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Κύκλος εργασιών	15	-	237.821,47
Κέρδη / (Ζημιές) από πώληση ενσώματων παγίων		-	(10.171,19)
Λοιπά έσοδα / έξοδα		-	1.083,67
Σύνολο Λειτουργικών Εσόδων		0,00	228.733,95
Λειτουργικά έξοδα ακινήτων	16	-	(54.282,37)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17	(60.129,76)	(221.936,15)
Προβλέψεις	18	-	(122.119,97)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(60.129,76)	(169.604,54)
Χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) καθαρά	19	(1.334.413,06)	(1.473.832,68)
Ζημιές προ φόρων		(1.394.542,82)	(1.643.437,22)
Φόρος εισοδήματος	14	-	-
Κέρδη / (Ζημιές) μετά από φόρους (Α)		(1.394.542,82)	(1.643.437,22)
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους			
Λοιπά Συνολικά Έσοδα		-	-
Λοιπά Συνολικά Έσοδα μετά από φόρους (Β)		-	-
Συγκεντρωτικά Συνολικά Έσοδα / (Ζημιές) μετά από φόρους (Α+Β)		(1.394.542,82)	(1.643.437,22)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΣΤΑ ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Ποσά προοριζό- μενα για αύξηση κεφαλαίου	Αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2016	9.174.810,00	347.032,71	900.000,00	231.822,66	(58.827.542,23)	(48.173.876,86)
Επιστροφή καταθέσεων μετόχων έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(50.000,00)	-	-	(50.000,00)
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	(1.643.437,22)	(1.643.437,22)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	9.174.810,00	347.032,71	850.000,00	231.822,66	(60.470.979,45)	(49.867.314,08)
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2017	9.174.810,00	347.032,71	850.000,00	231.822,66	(60.470.979,45)	(49.867.314,08)
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη / (ζημίες) μετά από φόρους	-	-	-	-	(1.394.542,82)	(1.394.542,82)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	9.174.810,00	347.032,71	850.000,00	231.822,66	(61.865.522,27)	(51.261.856,90)

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Σημείωση</u>	<u>Χρήση που έληξε την</u> <u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>			
Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων		(1.394.542,82)	(1.643.437,22)
<u>Προσαρμογές για:</u>			
Προβλέψεις επισφαλών απαιτήσεων	18	-	97.120,47
Προβλέψεις επίδικων υποθέσεων	18	-	24.999,50
Αφαιρούνται κέρδη / Προστίθενται ζημίες από πώληση ενσώματων παγίων		-	10.171,19
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) χρηματοδοτικής δραστηριότητας		1.334.413,06	1.473.832,68
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης</u>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		579.907,35	(174.147,33)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)		(5.120,52)	(206.569,72)
Μείον :			
Καταβλημένοι φόροι		-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		514.657,07	(418.030,43)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>			
Εισπράξεις πώλησης διακρατούμενων προς πώληση στοιχείων ενεργητικού	5	-	16.000.000,00
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	16.000.000,00
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>			
Καταθέσεις μετόχων έναντι αύξησης μετοχικού κεφαλαίου		-	(50.000,00)
Εισπράξεις / (Αποπληρωμές) δανείων	12	-	(14.640.013,66)
Τόκοι Πληρωθέντες		(24,00)	(362.546,34)
Τόκοι Εισπραχθέντες		-	14.728,15
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(24,00)	(15.037.831,85)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) του ταμείου και ταμειακών ισοδύναμων		514.633,07	544.137,72
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα Εταιρείας έναρξης χρήσης		550.325,28	6.187,56
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		1.064.958,35	550.325,28

1 ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Η ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α΄ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ - ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ. («Εταιρεία») δραστηριοποιείται με αποκλειστικό σκοπό την παροχή υπηρεσιών για την οργάνωση χρηματοδότησης μεγάλων αναπτυξιακών και επενδυτικών έργων, καθώς επίσης και την οικονομική διαχείριση και εκμετάλλευση τέτοιων έργων.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελλάδα και η έδρα της είναι στο Δήμο Αθηναίων.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς, η οποία κατά την 31.12.2017 συμμετείχε στο Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100%. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30 Αυγούστου 2018 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

2 ΣΥΝΟΨΗ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν και ακολουθούνται κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., περιλαμβάνονται στις παρακάτω αρχές οι οποίες έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλα τα έτη υπό αναφορά.

2.1. Βάση κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί από τη διοίκηση βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.»), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους

Κατά την παρούσα χρήση τα ίδια κεφάλαια και το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας έχουν καταστεί αρνητικά. Αυτό το γεγονός αποτελεί ένδειξη για την αβέβαιη συνέχιση των δραστηριοτήτων της εταιρείας. Σύμφωνα με επιστολή της μητρικής εταιρείας του Ομίλου «Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.», δηλώνεται η πρόθεση της για στήριξη της εταιρείας για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ώστε να καταστεί απρόσκοπτη η συνέχιση των δραστηριοτήτων αυτής.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας και είναι περίπλοκες, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις οικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στην Σημείωση 3.

2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας. Η Εταιρεία τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που γίνονται σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής. Κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, οι απαιτήσεις και υποχρεώσεις σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημερομηνία αυτή. Τα κέρδη ή ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές περιλαμβάνονται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.3. Ενσώματα Πάγια

Οι βελτιώσεις επί των ακινήτων, τα μεταφορικά μέσα, τα έπιπλα και ο λοιπός εξοπλισμός της Εταιρείας απεικονίζονται στο ιστορικό κόστος κτήσης τους μειωμένα με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις τυχόν απομειώσεις της αξίας τους. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων. Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσώματων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στη κατάσταση συνολικού εισοδήματος όταν πραγματοποιείται.

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία εξετάζονται για τυχόν απομείωση αξίας όταν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης αξίας. Οι αποσβέσεις των ενσώματων παγίων λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει συντελεστών που προσεγγίζουν τη μέση ωφέλιμη ζωή των παγίων και είναι οι ακόλουθοι:

- Βελτιώσεις επί μισθωμένων ακινήτων: Χαμηλότερη διάρκεια μεταξύ ωφέλιμης ζωής και της διάρκειας μίσθωσης
- Λοιπός εξοπλισμός και έπιπλα: 10%
- Μεταφορικά μέσα: 16%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε τέλος χρήσεως.

Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσωμάτων παγίων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσωμάτων παγίων, η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Την 31.12.2017 η Εταιρεία δεν κατείχε ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία.

2.4. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία - Λογισμικό

Η δαπάνη για αγορά λογισμικού, το οποίο θα επιφέρει μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία καταχωρείται ως άυλο στοιχείο του ενεργητικού.

Η συντήρηση των προγραμμάτων λογισμικού αναγνωρίζεται ως έξοδο όταν πραγματοποιείται η δαπάνη. Αντίθετα, οι δαπάνες που βελτιώνουν ή επιμηκύνουν την απόδοση των προγραμμάτων λογισμικού, πέρα των αρχικών τεχνικών προδιαγραφών, ή αντίστοιχα τα έξοδα μετατροπής λογισμικού ενσωματώνονται στο κόστος κτήσεως του άυλου παγίου με απαραίτητη προϋπόθεση να μπορούν να μετρηθούν με αξιοπιστία.

Οι αποσβέσεις τους λογίζονται με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, βάσει της μέσης ωφέλιμης ζωής τους που είναι 3-4 έτη.

Την 31.12.2017 η Εταιρεία δεν κατείχε άυλα περιουσιακά στοιχεία.

2.5. Μισθωμένα Πάγια

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι εκμισθωτής παγίων, μισθώνει πάγια σε τρίτους με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Τα πάγια αυτά εμφανίζονται και αποτιμούνται στις οικονομικές καταστάσεις όπως και τα λοιπά πάγια της ίδιας κατηγορίας. Τα έσοδα μισθωμάτων της Εταιρείας αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως εκμισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

Σε περίπτωση που η Εταιρεία είναι μισθωτής παγίων μέσω λειτουργικής μίσθωσης, τα μισθώματα καταχωρούνται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στη διάρκεια της μίσθωσης. Η Εταιρεία ως μισθωτής δεν αναλαμβάνει χρηματοδοτικές μισθώσεις.

2.6. Απαιτήσεις από Πελάτες

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημίας απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλουμένων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημίας απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

2.7. Απαιτήσεις από Χρεωστικούς Τίτλους

Οι απαιτήσεις από Χρεωστικούς τίτλους είναι μη-παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα με σταθερές ή προκαθορισμένες ταμειακές ροές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, και δεν εμπίπτουν στις παρακάτω κατηγορίες:

I. χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία είτε κατηγοριοποιούνται ως εμπορικό χαρτοφυλάκιο είτε κατά την αρχική τους αναγνώριση αποτιμούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

II. χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία η Εταιρεία κατά την αρχική τους αναγνώριση τα κατηγοριοποιεί ως διαθέσιμα προς πώληση,

III. χρηματοοικονομικά στοιχεία ο κάτοχος των οποίων πιθανό να μην ανακτήσει όλο το ποσό της αρχικής επένδυσης για λόγους που δεν σχετίζονται με την αδυναμία αποπληρωμής του αντισυμβαλλόμενου.

Οι απαιτήσεις από χρεωστικούς τίτλους αποτιμούνται στο αναπόσβεστο κόστος και για το λόγο αυτό διενεργείται έλεγχος για πιθανή απομείωση της αξίας τους.

2.8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά στο ταμείο, καταθέσεις όψεως και καταθέσεις προθεσμίας με ληκτότητα μικρότερη των τριών μηνών από τη μέρα απόκτησής τους.

2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται, μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση των ιδίων κεφαλαίων.

2.10. Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένα με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής.

Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλλει την εξόφληση της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες από την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης.

2.11. Παροχές σε Εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνονται στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών του Ν.2112/20, όπως αντικαταστάθηκε με την υποπαραγρ. 1Α.12 παρ.2 του Ν.4093/2012.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στη κατάσταση οικονομικής θέσης για το πρόγραμμα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με τη χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

Τα αναλογιστικά κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από τις προσαρμογές με βάση τα ιστορικά δεδομένα, καταχωρούνται στη καθαρή θέση. Το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα με εξαίρεση την περίπτωση που οι μεταβολές του προγράμματος εξαρτώνται από τον εναπομένοντα χρόνο υπηρεσίας των εργαζομένων. Στην περίπτωση αυτή το κόστος προϋπηρεσίας καταχωρείται στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο μέσα στην περίοδο ωρίμανσης.

Κατά την τρέχουσα χρήση η εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό.

2.12. Παράγωγα χρηματοοικονομικά μέσα

Η εταιρεία χρησιμοποιεί παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα με σκοπό την αντιστάθμιση κινδύνων που συνδέονται με τις μελλοντικές διακυμάνσεις επιτοκίων.

Τα παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα αρχικά καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία καταχώρησης του συμβολαίου και κατόπιν αποτιμώνται σε κάθε επέτειο στην εύλογη αξία τους. Η εύλογη αξία καταχωρείται με βάση την αξία που δίνει ο αντισυμβαλλόμενος (η Τράπεζα). Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των παραγώγων εμφανίζονται στα "Χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα". Όταν η εύλογη αξία είναι θετική, τα παράγωγα αποτελούν στοιχεία ενεργητικού, ενώ όταν η εύλογη αξία είναι αρνητική αποτελούν υποχρεώσεις.

2.13. Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων**α) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται αλλά υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως καθώς επίσης όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Η Εταιρεία δεν είχε τέτοια στοιχεία κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των περιουσιακών στοιχείων, μειωμένης κατά το απαιτούμενο κόστος πώλησης, και της αξίας λόγω χρήσης. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται σαν έξοδα στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στο έτος που προκύπτουν.

β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία κλεισίματος τα δεδομένα αναφορικά με το κατά πόσον ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών στοιχείων έχει απομειωθεί. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης (εφόσον υφίστανται σχετικές ενδείξεις) είναι περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο κόστος κτήσεως, περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στο αναπόσβεστο κόστος (μακροπρόθεσμες απαιτήσεις) και διαθέσιμες προς πώληση επενδύσεις.

Η ανακτήσιμη αξία των συμμετοχών προσδιορίζεται με τον ίδιο τρόπο όπως για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία. Η ανακτήσιμη / εισπράξιμη αξία των λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προκειμένου να διενεργηθούν οι σχετικοί έλεγχοι απομείωσης, προσδιορίζεται σε γενικές γραμμές βάσει της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών χρηματοροών, προεξοφλημένων είτε με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο προεξόφλησης του εκάστοτε στοιχείου ή ομάδας στοιχείων, ή με τον τρέχοντα συντελεστή απόδοσης ενός παρόμοιου χρηματοοικονομικού στοιχείου. Οι προκύπτουσες ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα

2.14. Μερίσματα

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους απεικονίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.15. Αναγνώριση Εσόδων και Εξόδων

Τα έσοδα της Εταιρείας αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα. Αναλυτικότερα:

- τα έσοδα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης
- τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από μισθώματα αναγνωρίζονται όταν καθίστανται δεδουλευμένα
- τα έσοδα από μερίσματα (εάν υπάρχουν) αναγνωρίζονται όταν εγκριθούν από την αρμόδια τακτική γενική συνέλευση των μετόχων

2.16. Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Τα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνουν α) Τη μητρική Τράπεζα Πειραιώς, β) Εταιρείες που ελέγχει η μητρική Τράπεζα και με τις οποίες η Εταιρεία μας τελεί υπό κοινό έλεγχο, γ) Μέλη Δ.Σ. και Διοίκησης της Εταιρείας και δ) Οικονομικά εξαρτώμενα μέλη και συγγενείς πρώτου βαθμού (σύζυγοι, τέκνα, κ.ά.) των μελών Δ.Σ. και Διοίκησης. Συναλλαγές παρόμοιας φύσης γνωστοποιούνται συγκεντρωτικά. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

2.17. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αφορά περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού και υπολογίζεται με χρήση των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπεστέες προσωρινές διαφορές και τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές κατά την έκταση που είναι πιθανό ότι θα υπάρξει επαρκές φορολογικό εισόδημα για να καλύψει τις προσωρινές διαφορές. Η αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων ελέγχεται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού και μειώνεται κατά την έκταση που δεν αναμένεται να υπάρξει επαρκές φορολογητέο εισόδημα που θα καλύψει την αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση.

2.18. Αναταξινομήσεις συγκριτικών κονδυλίων

Δεν έχουν γίνει αναταξινομήσεις στα συγκριτικά κονδύλια της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικών Εσόδων ή της Κατάστασης Ταμειακών Ροών, παρά μόνο σε πίνακες των επιμέρους σημειώσεων, έτσι ώστε οι παρεχόμενες πληροφορίες στις σημειώσεις αυτές να είναι συγκρίσιμες με αυτές της τρέχουσας Χρήσης. Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν έχουν επίπτωση στην καθαρή θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας.

2.19. Νέα λογιστικά πρότυπα και διερμηνείες

Ακολουθούν τα νέα λογιστικά πρότυπα, οι τροποποιήσεις και οι διερμηνείες στα υφιστάμενα λογιστικά πρότυπα που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων όπως εγκρίθηκαν από την ΕΕ και είναι υποχρεωτικά για την κλειόμενη χρήση (ενότητα Α) ή για μεταγενέστερες χρήσεις (ενότητες Β και Γ).

(Α) Οι ακόλουθες τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και έχουν ισχύ από 1.1.2017:

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Η τροποποίηση διευκρινίζει τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Δ.Λ.Π. 7 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014 – 2016 (Δεκέμβριος 2016)

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με την υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12 για τις συμμετοχές που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση.

Οι ανωτέρω τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

(Β) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση έως τον Δεκέμβριο 2017. Η εφαρμογή τους δεν είναι υποχρεωτική κατά το 2017 ούτε έχουν υιοθετηθεί πρόωρα από την Εταιρεία:

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Π.Χ.Α. 7 (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» περιλαμβάνει διατάξεις αναφορικά με την ταξινόμηση και την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων, καθώς και το αναθεωρημένο μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε αντικατάσταση του υφιστάμενου μοντέλου των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών. Επιπρόσθετα, περιλαμβάνονται οι αναθεωρημένες διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμισης, οι οποίες ευθυγραμμίζουν το λογιστικό χειρισμό των σχέσεων αντιστάθμισης με τις διαδικασίες διαχείρισης κινδύνων. Η υιοθέτηση των αναθεωρημένων διατάξεων είναι προαιρετική. Όπως επιτρέπεται, η Εταιρεία επέλεξε να διατηρήσει τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 39 για την λογιστική αντιστάθμισης.

Η Εταιρεία θα προχωρήσει σε πλήρη εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 κατά την 1 Ιανουαρίου 2018, χωρίς την αναμόρφωση των αντίστοιχων συγκριτικών στοιχείων και με την παράθεση των απαιτούμενων γνωστοποιήσεων κατά την ημερομηνία μετάβασης (transitional disclosures) που έχουν γίνει.

Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Το πρότυπο θεσμοθετεί τις αρχές, που πρέπει να εφαρμόζονται προκειμένου να παρέχονται χρήσιμες πληροφορίες στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τη φύση, το ποσό, τη χρονική στιγμή και την αβεβαιότητα των εσόδων και των ταμειακών ροών, που προκύπτουν από ένα συμβόλαιο με έναν πελάτη. Το νέο πρότυπο έχει εφαρμογή σε όλες τις συμβάσεις με πελάτες πλην εκείνων που είναι στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων, όπως οι χρηματοδοτικές μισθώσεις, τα ασφαλιστικά συμβόλαια και τα χρηματοοικονομικά μέσα. Σύμφωνα με αυτό, μια εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα για να απεικονίσει τη μεταφορά αγαθών ή υπηρεσιών σε πελάτες έναντι αμοιβής. Εισάγεται η έννοια ενός νέου μοντέλου αναγνώρισης εσόδων βάσει πέντε βασικών βημάτων, τα οποία περιλαμβάνουν: τον προσδιορισμό της σύμβασης, τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης στη σύμβαση, τον καθορισμό του τιμήματος συναλλαγής, την κατανομή του τιμήματος συναλλαγής στις υποχρεώσεις απόδοσης της σύμβασης και την αναγνώριση του εσόδου. Η έννοια της υποχρέωσης απόδοσης (performance obligation) είναι νέα και στην ουσία αντιπροσωπεύει κάθε υπόσχεση για μεταφορά στον πελάτη: α) ενός προϊόντος ή μιας υπηρεσίας που είναι διακριτή ή β) μιας σειράς διακριτών αγαθών ή υπηρεσιών που είναι ουσιαστικά τα ίδια και έχουν το ίδιο μοντέλο μεταφοράς στον πελάτη.

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει το Δ.Π.Χ.Α. 15 από την 1 Ιανουαρίου 2018 και η εφαρμογή του προτύπου δεν θα έχει σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Δ.Π.Χ.Α. 15 (Τροποποίηση) «Έσοδο από Συμβόλαια με Πελάτες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την 1 Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερη ημερομηνία). Η τροποποίηση παρέχει συγκεκριμένες οδηγίες, σχετικά με τον προσδιορισμό των υποχρεώσεων απόδοσης, την αξιολόγηση της εταιρείας ως «εντολέα» ή «εντολοδόχου» και τον λογιστικό χειρισμό των αδειών πνευματικής περιουσίας.

Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές γνωστοποιούν πληροφόρηση που παρουσιάζει την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις, ενώ εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί την αναγνώριση των δικαιωμάτων χρήσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από τον μισθωτή για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Οι εκμισθωτές συνεχίζουν την ταξινόμηση των μισθώσεων ως λειτουργικών ή χρηματοδοτικών και η λογιστική των μισθώσεων για τους εκμισθωτές παραμένει αμετάβλητη σε σχέση με το Δ.Λ.Π. 17. Η λογιστική αντιμετώπιση για τους μισθωτές προβλέπει ότι κατά την έναρξη της μίσθωσης ο μισθωτής αναγνωρίζει το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου ως στοιχείο ενεργητικού και μια αντίστοιχη υποχρέωση. Η αρχική επιμέτρηση του δικαιώματος χρήσης γίνεται στο ποσό της μισθωτικής υποχρέωσης πλέον των αρχικών άμεσων εξόδων, ενώ μεταγενέστερα στο κόστος μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις, εκτός εάν το περιουσιακό στοιχείο τηρείται σε εύλογη αξία. Αντίστοιχα, η μισθωτική υποχρέωση επιμετράται στην παρούσα αξία των μισθωμάτων της μίσθωσης. Το πρότυπο έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η Εταιρεία δεν έχει υιοθετήσει πρόωρα το εν λόγω Πρότυπο και θα αξιολογήσει την επίπτωση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α 16 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της.

Δ.Π.Χ.Α. 4 (Τροποποιήσεις) «Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα στο ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήρια συμβόλαια» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018). Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις: α) την επιλογή σε όλες τις οντότητες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίζουν στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και όχι στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων τις τυχόν αποκλίσεις που θα προκύψουν λόγω της εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια, και β) στις οντότητες, οι δραστηριότητες των οποίων αφορούν κυρίως τον κλάδο των ασφαλίσεων, την επιλογή για προσωρινή απαλλαγή από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 έως το 2021.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2014 – 2016 (Δεκέμβριος 2016)

ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Οι τροποποιήσεις παρέχουν διευκρινίσεις ως προς το όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια, και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες επιλέγουν να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.

Δ.Π.Χ.Α. 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018). Η τροποποίηση διαγράφει τις παραγράφους E3-E7 σχετικά με τις βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις.

(Γ) Τα ακόλουθα νέα Δ.Π.Χ.Α. και τροποποιήσεις στα Δ.Π.Χ.Α. έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε. έως τον Δεκέμβριο 2017 και δεν εφαρμόζονται από την Εταιρεία:

ΔΛΠ 40 (Τροποποιήσεις) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 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 τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Π.Χ.Α. 2 (Τροποποιήσεις) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με την βάση επιμέτρησης, όσον αφορά παροχές, που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, καθώς και τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν τον διακανονισμό μίας παροχής από μετρητά σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγεται 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. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 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.

Δ.Π.Χ.Α. 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021). Το νέο πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Π.Χ.Α. 4. Σκοπός του προτύπου είναι η συνεπής λογιστικοποίηση όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων και η επιμέτρηση των ασφαλιστικών υποχρεώσεων στις τρέχουσες αξίες και όχι στο ιστορικό κόστος, με βάση α) τρέχουσες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών και β) προεξοφλητικά επιτόκια που να αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά των εν λόγω ροών καθώς και τους μη χρηματοοικονομικούς κινδύνους. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποιήσεις) «Προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση επιτρέπει την επιμέτρηση συμμετρικών οption που εμπεριέχουν προπληρωμές με αρνητική αποζημίωση είτε στο αποσβέσιμο κόστος είτε στην εύλογη αξία μέσω των κεφαλαίων αντί στην εύλογη αξία μέσω λογαριασμού αποτελεσμάτων.

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε Συγγενείς εταιρείες και Κοινοπραξίες» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενή εταιρεία ή κοινοπραξία – όπου η μέθοδος της καθαρής θέσης δεν εφαρμόζεται- με την χρήση του Δ.Π.Χ.Α. 9.

Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Παροχές σε εργαζόμενους» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι σε περίπτωση που συμβεί τροποποίηση του προγράμματος, της περικοπής (curtailment) ή του διακανονισμού είναι υποχρεωτικό το κόστος τρέχουσας προϋπηρεσίας και ο καθαρός τόκος για την περίοδο μετά την επαναμέτρηση να προσδιορίζονται χρησιμοποιώντας τις υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την επαναμέτρηση. Επιπρόσθετα, διευκρινίζεται το αποτέλεσμα της τροποποίησης στο πρόγραμμα, την περικοπή ή τον διακανονισμό επί των απαιτήσεων που σχετίζονται με το ανώτατο όριο του περιουσιακού στοιχείου (asset ceiling).

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η Διερμηνεία αποσκοπεί στη μείωση της ποικιλομορφίας του τρόπου με τον οποίο οι εταιρείες αναγνωρίζουν και μετρούν φορολογική υποχρέωση ή φορολογική απαίτηση όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τους φορολογικούς χειρισμούς που σχετίζονται με τον καθορισμό του φορολογητέου κέρδους (ή φορολογικής ζημιάς), την φορολογική βάση, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές ζημιές, τις μη χρησιμοποιηθείσες φορολογικές απαιτήσεις και τους φορολογικούς συντελεστές.

Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2015 – 2017 (Δεκέμβριος 2017)

Δ.Π.Χ.Α. 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά έλεγχο σε μια επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα, τότε επιμετρά ξανά τα δικαιώματα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.

Δ.Π.Χ.Α. 11 (Τροποποίηση) «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι στην περίπτωση που μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο σε μια επιχείρηση που είναι από κοινού ελεγχόμενη, τότε η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά ξανά τα δικαιώματα που διακρατούσε στην επιχείρηση αυτή.

Δ.Λ.Π. 12 (Τροποποίηση) «Φόροι Εισοδήματος» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όλες οι φορολογικές επιπτώσεις από τα μερίσματα (π.χ. από διανομή κερδών) θα πρέπει να αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, ανεξάρτητα από τον τρόπο που προκύπτει ο φόρος.

Δ.Λ.Π. 23 (Τροποποίηση) «Κόστος Δανεισμού» (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι αν κάποιος συγκεκριμένος δανεισμός παραμένει εκκρεμής ενώ το αντίστοιχο περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προβλεπόμενη χρήση ή την πώλησή του, τότε αυτός ο δανεισμός αποτελεί μέρος των κεφαλαίων του γενικού δανεισμού που η οικονομική οντότητα χρησιμοποιεί για να υπολογίζει το ποσοστό κεφαλαιοποίησης.

3 ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΡΙΣΕΙΣ ΤΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Η εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Παρά το γεγονός ότι οι υπολογισμοί αυτοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες έχουν ως εξής:

(α) Απαιτείται κρίση από την εταιρεία για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης για φόρο εισοδήματος. Υπάρχουν πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο τελικός προσδιορισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Εάν ο τελικός φόρος είναι διαφορετικός από τον αρχικώς αναγνωρισθέντα, η διαφορά θα επηρεάσει τον φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία της περιόδου.

(β) Η εταιρεία σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων εξετάζει αν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι μία απαίτηση ή ομάδα απαιτήσεων έχει υποστεί απομείωση της αξίας της. Εάν υπάρχουν τέτοιες ενδείξεις, υπολογίζεται το ανακτήσιμο ποσό της απαίτησης ή της ομάδας απαιτήσεων και σχηματίζεται πρόβλεψη για απομείωση της αξίας των απαιτήσεων. Το ποσό της πρόβλεψης καταχωρείται στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.

4 ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

4.1. Κίνδυνος Αγοράς

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

4.2. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες με πιστωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

Στον πίνακα που ακολουθεί αναλύονται περαιτέρω οι απαιτήσεις και οι υποχρεώσεις της εταιρείας. Τα υπόλοιπα των απαιτήσεων όπως φαίνονται ακολούθως απεικονίζουν και το μέγιστο πιστωτικό κίνδυνο.

Χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού

<u>Απαιτήσεις από πελάτες</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	31.110,72	39.457,22
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
από 3 μήνες έως 12 μήνες	77.698,94	77.698,94
Απαιτήσεις από πελάτες (προ προβλέψεων απομείωσης)	108.809,66	117.156,16
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(77.698,94)	(77.698,94)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	31.110,72	39.457,22
<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις	24.320,89	595.881,74
<u>Απαιτήσεις σε καθυστέρηση</u>		
Πάνω από 12 μήνες	1.233.575,46	1.233.575,46
Λοιπές απαιτήσεις (προ προβλέψεων απομείωσης)	1.257.896,35	1.829.457,20
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(1.233.575,46)	(1.233.575,46)
Λοιπές απαιτήσεις (μετά από προβλέψεις)	24.320,89	595.881,74

4.3. Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, μια αύξηση / μείωση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση/μείωση κατά € 258 χιλιάδες στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

4.4. Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Το υπόλοιπο των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων αναλύεται ανάλογα με το βαθμό ληκτότητάς τους ως ακολούθως:

<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
μέχρι 1 μήνα	1.945,03	-
1 με 3 μήνες	47,71	10.481,00
πάνω από 3 μήνες	52.687,51	49.319,77
	54.680,25	59.800,77

4.5. Διαχείριση Κεφαλαίων

Από τις διατάξεις περί νομοθεσίας των Ανωνύμων Εταιρειών, Κ.Ν. 2190/1920, επιβάλλονται περιορισμοί σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια, με τους οποίους η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως (βλέπε σχετική Σημείωση 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων).

5 ΔΙΑΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ ΠΡΟΣ ΠΩΛΗΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ

Κατά την χρήση 2015 υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο πώλησης του επενδυτικού ακινήτου "Πολυχώρος Kosmopolis" επί του Δήμου Αμαρουσίου έναντι τιμήματος € 16.500.000,00. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 για την πιο αξιόπιστη πληροφόρηση των χρηστών των Οικονομικών Καταστάσεων επιλέχθηκε η μέθοδος της εύλογης αξίας έναντι του αναπόσβεστου κόστους κτήσης της προηγούμενης χρήσης. Κατά την χρήση 2015, λόγω της επικείμενης πώλησης το ακίνητο μεταφέρθηκε από το κονδύλι "Επενδύσεις σε ακίνητα". Η πώληση ολοκληρώθηκε με αγοραπωλητήριο συμβόλαιο την 12/02/2016.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης	0,00	16.000.000,00
Πωλήσεις	-	(16.000.000,00)
Υπόλοιπο λήξης	0,00	0,00

6 ΠΑΡΑΓΩΓΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΣΑ - ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Στο τέλος της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία προέβη σε αποτίμηση των κατεχόμενων warrants, τα οποία είχε αποκτήσει κατά τη συμμετοχή της στο πρόγραμμα ανταλλαγής ομολόγων Ελληνικού δημοσίου και λοιπών επιλέξιμων τίτλων του ν. 4046/2012 (PSI+). Τα ποσά αυτά εμφανίστηκαν στην τρέχουσα χρήση ύστερα από σχετική ενημέρωση της Τράπεζας Πειραιώς. Στις προηγούμενες χρήσεις, λόγω έλλειψης σχετικής πληροφόρησης, δεν είχαν εμφανιστεί τα εν λόγω warrants.

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Warrants Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου	55.730,50	-
Σύνολο	55.730,50	0,00

Στις 29/06/2018 η Εταιρεία προέβη στην μεταβίβαση (πώληση) προς την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. των κατεχόμενων warrants στην τρέχουσα χρηματιστηριακή αξία ποσού € 41.553,44, καταγράφοντας ζημία από αποτίμηση ποσού € 14.177,06.

7 ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ

Το υπόλοιπο των λοιπών απαιτήσεων αναλύεται ως ακολούθως:

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Επιταγές εισπρακτέες σε καθυστέρηση (σφραγισμένες)	114.265,10	114.265,10
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	39.614,06	378.263,84
Λοιποί χρεώστες διάφοροι	1.103.940,69	1.336.928,26
Έξοδα επομένων χρήσεων	76,50	-
Σύνολο βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων προ προβλέψεων	1.257.896,35	1.829.457,20
Μείον προβλέψεις απομείωσης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων	(1.233.575,46)	(1.233.575,46)
ΣΥΝΟΛΑ	24.320,89	595.881,74

Κατά την προηγούμενη χρήση, στο κονδύλι "Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο" περιλαμβάνεται ποσό € 345.000,00, που αφορά απαίτηση προς επιστροφή ΦΠΑ, λόγω αδυναμίας συμψηφισμού του. Την 24/04/2017, σε συνέχεια Έκθεσης Μερικού Επιτόπιου Ελέγχου ΦΠΑ, οριστικοποιήθηκε η επιστροφή του και την 02/06/2017 κατατέθηκε στο λογαριασμό όψεως της Εταιρείας.

8 ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΠΕΛΑΤΕΣ

Τα υπόλοιπα των πελατών στις 31.12.2017 και στις 31.12.2016 αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη	-	-
Λοιποί πελάτες	108.809,66	117.156,16
Απαιτήσεις από πελάτες (προ προβλέψεων απομείωσης)	108.809,66	117.156,16
Μείον σχηματισμένες προβλέψεις απομείωσης	(77.698,94)	(77.698,94)
Απαιτήσεις από πελάτες (μετά από προβλέψεις)	31.110,72	39.457,22

Τα παραπάνω υπόλοιπα στις 31.12.2017 προέρχονται από παλαιές μισθωτικές συμβάσεις των ακινήτων της Εταιρείας και θα εισπράττονται σύμφωνα με τους όρους των σχετικών μισθωτηρίων συμβολαίων.

9 ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Ταμείο	185,42	425,73
Καταθέσεις όψεως	1.064.772,93	549.899,55
Σύνολο	1.064.958,35	550.325,28

10 ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Στις 31.12.2017 το σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας διαιρείται σε 312.600 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 29,35 η κάθε μία και έχει πλήρως καταβληθεί.

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2016	312.600	9.174.810,00
Υπόλοιπο 31.12.2016	312.600	9.174.810

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
Υπόλοιπο 01.01.2017	312.600	9.174.810,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	312.600	9.174.810,00

Το κονδύλι "Διαφορά από έκδοση μετοχών υπερ το άρτιο" αναλύεται ως εξής:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	347.032,71	347.032,71
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	347.032,71	347.032,71

11 ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΙΣ ΝΕΟ

Τα αποτελέσματα εις νέον της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2016	(58.827.542,23)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2016 - 31.12.2016	(1.643.437,22)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2016	(60.470.979,45)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	(60.470.979,45)
Αποτέλεσμα περιόδου 01.01.2017 - 31.12.2017	(1.394.542,82)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	(61.865.522,27)

12 ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΚΑΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Στις 31.12.2017 ο μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός της εταιρείας αφορά δύο ομολογιακά δάνεια από την Τράπεζα Πειραιώς κυμαινόμενου επιτοκίου (6μηνο Euribor + 0,50%). Η λήξη των δανείων έχει οριστεί στις 29/01/2027.

Μακροπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς	5.504.705,39	5.504.705,39
Δάνειο απορροφόμενης PARKING KOSMOPOLIS A.E.	2.285.330,04	2.285.330,04
ΣΥΝΟΛΑ	7.790.035,43	7.790.035,43

Ο βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός της εταιρείας αφορά ένα ομολογιακό δάνειο από την Τράπεζα Πειραιώς κυμαινόμενου επιτοκίου (3μηνο Euribor + 0,50%), το οποίο έληξε την 21/03/2015 και αναμένεται να ανανεωθεί. Κατά την προηγούμενη χρήση μεταφέρθηκε από τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές υποχρεώσεις	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς	40.627.160,72	40.627.160,72
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακών δανείων	3.877.732,41	2.487.612,85
ΣΥΝΟΛΑ	44.504.893,13	43.114.773,57

Πιο αναλυτικά, η κίνηση ανά δάνειο εμφανίζεται ως ακολούθως:

Ποσά σε ευρώ (Εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Ομολογιακό Δάνειο (έχει λήξει από 21/03/2015 - αναμένεται η ανανέωσή του)**Υπόλοιπο δανείου έναρξης**

Δεδουλευμένοι τόκοι περιόδου

Υπόλοιπο δανείου λήξης**2017**

43.073.135,86

1.363.024,31

44.436.160,17

2016

41.713.845,86

1.359.290,00

43.073.135,86

Ομολογιακό Δάνειο (λήγει 29/01/2027)**Υπόλοιπο δανείου έναρξης**

Δεδουλευμένοι τόκοι περιόδου

Καταβολές τόκων

Καταβολές κεφαλαίου

Υπόλοιπο δανείου λήξης**2017**

5.504.705,39

18.499,41

-

-

5.523.204,80

2016

20.391.568,25

113.137,14

(359.986,34)

(14.640.013,66)

5.504.705,39

Ομολογιακό Δάνειο (λήγει 29/01/2027)**Υπόλοιπο δανείου έναρξης**

Δεδουλευμένοι τόκοι περιόδου

Υπόλοιπο δανείου λήξης**2017**

2.326.967,75

8.595,84

2.335.563,59

2016

2.313.394,06

13.573,69

2.326.967,75

Η εύλογη αξία των υποχρεώσεων προς πιστωτικά ιδρύματα προσεγγίζει τη λογιστική τους αξία, καθώς όλα τα δάνεια είναι κυμαινόμενου επιτοκίου.

13 ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ

Οι λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις αφορούν εγγύσεις ενοικίων που έχουν ληφθεί σύμφωνα με τις μισθωτικές συμβάσεις και αναλύονται ως ακολούθως:

Εγγυήσεις μισθωμάτων

ΣΥΝΟΛΑ**31.12.2017**

63.369,05

63.369,05

31.12.2016

63.369,05

63.369,05

Οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

Υποχρεώσεις από φόρους-τέλη

Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη

Λοιποί πιστωτές

ΣΥΝΟΛΑ**31.12.2017**

47,71

-

-

54.632,54

31.12.2016**31.12.2016**

-

12.110,00

47.690,77

59.800,77

14 ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Η Εταιρεία φορολογείται με ονομαστικό συντελεστή φόρου 29% επί των κερδών. Η ανάλυση του φόρου εισοδήματος έχει ως εξής:

Κέρδη / (Ζημίες) προ φόρων με βάση τα ΔΠΧΑ

Φόρος υπολογισμένος με 29%

Μη αναγνωρισμένες φορολογικές ζημίες

Φόρος εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς

Φόροι**01.01-31.12.2017**

(1.394.542,82)

404.417,42

(302.912,33)

(101.505,09)

0,00

01.01-31.12.2016

(1.643.437,22)

476.596,79

(375.902,93)

(100.693,86)

0,00

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης - Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Για την χρήση 2011 και εντεύθεν, οι Ελληνικές Ανώνυμες Εταιρείες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, οι οικονομικές καταστάσεις των οποίων ελέγχονται υποχρεωτικά, λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 και πλέον στο άρθρο 65α του Ν.4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή ή ελεγκτική Εταιρεία που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Κατόπιν ολοκλήρωσης του φορολογικού ελέγχου, ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή ελεγκτική Εταιρεία εκδίδει στην εταιρεία «Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης» και στη συνέχεια ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής ή ελεγκτική Εταιρεία την υποβάλει ηλεκτρονικά στο Υπουργείο Οικονομικών έως το τέλος του δέκατου μήνα (ΠΟΛ 1108/2017) από την λήξη της διαχειριστικής περιόδου. Το Υπουργείο Οικονομικών επιλέγει δείγμα εταιρειών για έλεγχο σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν. 4174/2013

Ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις

Κατ' εφαρμογή σχετικών φορολογικών διατάξεων: α) της παρ. 1 του άρθρου 84 του ν. 2238/1994 (ανέλεγκτες υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), β) της παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 2859/2000 (ανέλεγκτες υποθέσεις Φ.Π.Α. και γ) της παρ. 5 του άρθρου 9 του ν. 2523/1997 (επιβολή προστίμων για υποθέσεις φορολογίας εισοδήματος), το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου για τις χρήσεις μέχρι και το 2011 έχει παραγραφεί μέχρι την 31/12/2017, με την επιφύλαξη ειδικών ή εξαιρετικών διατάξεων που τυχόν προβλέπουν μεγαλύτερη προθεσμία παραγραφής και υπό τις προϋποθέσεις που αυτές ορίζουν.

Πέραν αυτών, κατά πάγια νομολογία του Συμβουλίου της Επικρατείας και των διοικητικών δικαστηρίων, ελλείπει υφισταμένης στον Κώδικα Νόμων περί Τελών Χαρτοσήμου διατάξεως περί παραγραφής, η σχετική αξίωση του Δημοσίου για την επιβολή τελών χαρτοσήμου υπόκειται στην κατά το άρθρο 249 του Αστικού Κώδικα εικοσαετή παραγραφή.

Για τις χρήσεις 2012 έως και 2016 η Εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν 2238/1994 (χρήσεις 2012 και 2013) και με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν. 4174/2013 (χρήσεις 2014 έως 2016) όπως ισχύει και εκδόθηκαν Εκθέσεις Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς επιφύλαξη. Για τη χρήση 2017 η εταιρεία έχει υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών ο οποίος βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσης 2017. Κατά την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου, η διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να προκύψουν σημαντικές φορολογικές υποχρεώσεις πέραν από αυτές που καταχωρήθηκαν και που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

15 ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Τα έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Έσοδα από επανατιμολογούμενα έξοδα	-	237.821,47
Σύνολο	0,00	237.821,47

16 ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα λειτουργικά έξοδα για τα ακίνητα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Φωτισμός	-	(42.951,72)
Ασφάλιστρα	-	(2.495,65)
Επισκευές και συντηρήσεις	-	-
Κοινόχρηστα	-	(8.835,00)
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	(54.282,37)

17 ΛΟΙΠΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Φόροι - τέλη	(2.777,96)	(1.565,40)
Φόρος ακίνητης περιουσίας	-	(94.133,26)
Έξοδα δημοσιεύσεων	(76,50)	-
Ενοίκια	(8.295,40)	(9.406,32)
Αμοιβές τρίτων	(16.851,07)	(20.776,43)
Διάφορα έξοδα	(32.128,83)	(96.054,74)
ΣΥΝΟΛΑ	(60.129,76)	(221.936,15)

18 ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

Οι προβλέψεις της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Προβλέψεις απομείωσης λοιπών απαιτήσεων (σημείωση 7)	-	(82.182,78)
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων από πελάτες (σημείωση 8)	-	(14.937,69)
Προβλέψεις εκκρεμών δικαστικών υποθέσεων (σημείωση 20)	-	(24.999,50)
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	(122.119,97)

19 ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΚΑΘΑΡΑ

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα / (έξοδα) αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>01.01-31.12.2017</u>	<u>01.01-31.12.2016</u>
Έσοδα τόκων	-	14.728,15
Έξοδα τόκων	(1.390.119,56)	(1.486.000,83)
Προμήθεια εγγυητικών επιστολών	-	(2.500,00)
Κέρδη από αποτίμηση παράγωγων χρηματοοικονομικών μέσων (warrants)	55.730,50	-
Λοιπές προμήθειες	(24,00)	(60,00)
ΣΥΝΟΛΑ	(1.334.413,06)	(1.473.832,68)

20 ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

Αγωγή για επίδικη υπόθεση κατά της Εταιρείας που συζητήθηκε ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, εκδόθηκε στη χρήση 2017 η υπ' αριθμ. 802/2017 απόφαση, με την οποία έγινε εν μέρει δεκτή (η αγωγή) και επιδίκασε € 23.799,50 (διαφυγόντα κέρδη, ηθική βλάβη) και δικαστικά έξοδα € 1.200,00. Για την υπόθεση αυτή έχει σχηματιστεί ισόποση πρόβλεψη.

Δεν εκκρεμούν άλλες αγωγές κατά της Εταιρείας ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31.12.2017 που θα επηρέαζαν σημαντικά την οικονομική κατάστασή της.

Η περίοδος για την οποία η Εταιρεία μισθώνει το χώρο των γραφείων της, μέσω λειτουργικής μίσθωσης, είναι έως 31.07.2020 και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία. Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, πληρωτέα με βάση τη μη ακυρούμενη σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης, αναλύονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Μέχρι 1 έτος	1.800,00	9.594,48
Από 1 μέχρι και 5 έτη	2.904,18	11.745,21
Περισσότερο από 5 έτη	-	-
Σύνολο	4.704,18	21.339,69

21 ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της, η Εταιρεία συναλλάσσεται με άλλες εταιρείες του Ομίλου της Τράπεζας Πειραιώς. Όλες οι συναλλαγές με τη μητρική και τα συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται με όρους που ισοδυναμούν με εκείνους που επικρατούν σε συναλλαγές σε καθαρά εμπορική βάση.

	<u>31.12.2017</u>		<u>01.01.2017 - 31.12.2017</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	1.064.772,93	53.144.928,56	-	1.398.438,96
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	-	-	-	6.025,00
ΣΥΝΟΛΑ	1.064.772,93	53.144.928,56	0,00	1.404.463,96

	<u>31.12.2016</u>		<u>01.01.2016 - 31.12.2016</u>	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
Μητρική	549.899,55	51.754.809,00	17.520,76	1.497.967,15
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	1.040,91	12.110,00	-	9.883,75
ΣΥΝΟΛΑ	550.940,46	51.766.919,00	17.520,76	1.507.850,90

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

Για τη χρήση 2017 καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ. ποσού € 3.976,00, ενώ για τη χρήση 2016 δεν καταβλήθηκαν αμοιβές σε μέλη του Δ.Σ.

22 ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 29/06/2018 η Εταιρεία προέβη στην μεταβίβαση (πώληση) προς την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. των κατεχόμενων warrants στην τρέχουσα χρηματιστηριακή αξία ποσού € 41.553,44 καταγράφοντας ζημία από αποτίμηση ποσού € 14.177,06.

Πέραν του ανωτέρω γεγονότος, δεν υπάρχουν γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού, τα οποία να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας.

Αθήνα, 30 Αυγούστου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Για την ACT SERVICES Α.Ε.
Ο ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΝΕΣΤΩΡ ΑΥΓΟΥΣΤΙΝΙΑΤΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΜ 061712

ΛΕΙΑ-ΕΛΙΣΑΒΕΤ ΜΠΑΛΟΓΛΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 034497

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΑΚΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 619135
ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ ΟΕΕ 99462- Α΄ΤΑΞΗΣ

**ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α΄ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ - ΠΑΡΟΧΗ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»
ΠΡΟΣ ΤΗΝ
ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ**

Κύριοι Μέτοχοι,

Το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδρίασε για να εγκρίνει τα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης, της Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος και των λοιπών Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας για την εταιρική χρήση **1/1/2017-31/12/2017**.

Οι Οικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και ελέγχθηκαν από την ελεγκτική εταιρεία "ΣΟΛ ΑΕ".

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Η εταιρεία «ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α΄ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ - ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ» εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων.

Το κύριο αντικείμενό της ήταν η εκμετάλλευση και διαχείριση του ιδιόκτητου επενδυτικού ακινήτου "Πολυχώρος Kosmopolis" επί του Δήμου Αμαρουσίου, το οποίο μεταβίβασε το Φεβρουάριο 2016, καθώς και η παροχή υπηρεσιών για την οργάνωση χρηματοδότησης μεγάλων αναπτυξιακών και επενδυτικών έργων και η οικονομική διαχείριση και εκμετάλλευση τέτοιων έργων.

ΑΡΧΕΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΣΩΤΕΡΙΚΑ ΣΥΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Η Εταιρεία διοικείται από 3-μελές Διοικητικό Συμβούλιο με θητεία έως 12/07/2022.

Η διοίκηση της Εταιρείας παρέχει κατεύθυνση, ηγεσία καθώς και ένα κατάλληλο περιβάλλον για τη λειτουργία της, ώστε να εξασφαλίζεται ότι όλοι οι διαθέσιμοι πόροι της, δραστηριοποιούνται πλήρως για την επίτευξη των αντικειμενικών σκοπών της.

Οι πολιτικές της Εταιρείας στα στάδια της λειτουργικής της δραστηριότητας δίνουν έμφαση:

- α) Στην παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών.
- β) Την εφαρμογή διαδικασιών που στηρίζονται σε διαφάνεια και δικαιοσύνη και την καθιέρωση κοινών αρχών και κανόνων.
- γ) Σεβασμό για το περιβάλλον.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΧΡΗΣΕΩΣ

Η Εταιρεία κατά την παρούσα χρήση εμφάνισε ζημίες μετά από φόρους ύψους € 1.394.542,82, οι οποίες προήλθαν κυρίως από τόκους δανειακών υποχρεώσεων.

ΚΥΡΙΟΤΕΡΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Η εταιρεία, λόγω του αντικειμένου δραστηριότητάς της, βρίσκεται εκτεθειμένη σε κινδύνους οι οποίοι σχετίζονται με τις μεταπτώσεις της αγοράς ακινήτων, με τη χρηματοληπτική ικανότητα, τη διαμόρφωση του επιτοκίου και γενικότερα την πορεία της εθνικής οικονομίας. Αναγνωρίζοντας η εταιρεία την ύπαρξη των ανωτέρω κινδύνων, παρακολουθεί την εξέλιξη τους μέσω του Διοικητικού Συμβουλίου, το οποίο είναι αρμόδιο να αξιολογεί τους κινδύνους και να καταρτίζει πρόγραμμα διαχείρισης και αντιμετώπισης αυτών ανάλογα με τις συνθήκες που επικρατούν στην αγορά. Η ανάλυση των ανωτέρω κινδύνων είναι ως ακολούθως:

Κίνδυνος Αγοράς

Η εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας ακινήτων και μισθωμάτων. Ο κίνδυνος αυτός έχει να κάνει κυρίως με α) τη γεωγραφική θέση και την εμπορικότητα του ακινήτου, β) την αξιοπιστία και τη φερεγγυότητα του μισθωτή, γ) το είδος της χρήσης του ακινήτου από το μισθωτή, δ) τη γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ε) τις τάσεις εμπορικής αναβάθμισης ή υποβάθμισης της συγκεκριμένης περιοχής του ακινήτου.

Η εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες και μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

Κίνδυνος Επιτοκίων

Τα λειτουργικά έσοδα και οι ταμειακές ροές της Εταιρείας επηρεάζονται σε μικρό βαθμό από μεταβολές στις τιμές των επιτοκίων, καθώς τα ρευστά διαθέσιμα προς επένδυση αλλά και οι έντοκες απαιτήσεις εξαρτώνται κυρίως από τα επιτόκια του ευρώ, τα οποία αφενός έχουν ιστορικά χαμηλή μεταβλητότητα και αφετέρου η προβλεπόμενη μεταβλητότητα της αγοράς για μελλοντικές περιόδους παραμένει επίσης ιδιαίτερα χαμηλή.

Η σύνδεση του επιτοκίου δανεισμού της Εταιρείας με το Euribor (πλέον Spread), σημαίνει ότι η Εταιρεία αντιμετωπίζει ουσιαστικά τον κίνδυνο της ευρύτερης διεθνούς αγοράς των επιτοκίων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, μια αύξηση / μείωση κατά 50 μονάδες βάσης των επιτοκίων των δανείων της Εταιρείας στο νόμισμα λειτουργίας, θα οδηγούσε σε μια αύξηση/μείωση κατά € 258 χιλιάδες στα μετά φόρων αποτελέσματα του έτους, κυρίως λόγω της αύξησης / (μείωσης) των τόκων εξόδων στα δάνεια κυμαινόμενου επιτοκίου.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων εξασφαλίζει έγκαιρα στην Εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Διαχείριση Κεφαλαίων

Από τις διατάξεις περί νομοθεσίας των Ανωνύμων Εταιρειών, Κ.Ν. 2190/1920, επιβάλλονται περιορισμοί σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια, με τους οποίους η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως (βλέπε σχετική Σημείωση 2.1. Πλαίσιο κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων).

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η εταιρεία, αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική της, εστιάζεται στα ακόλουθα:

Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
Διαρκής ενημέρωση και εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση δεν απασχολούσε προσωπικό.

ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΕΠΙΔΟΣΕΩΝ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2016 έχουν ως εξής:

	2017		2016	
1. Συντε/στής παγιοποίησης περιουσίας				
<u>Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> χ 100	0	0%	0	0%
Σύνολο Ενεργητικού	1.176.120		1.185.664	
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> χ 100	1.176.120	100%	1.185.664	100%
Σύνολο Ενεργητικού	1.176.120		1.185.664	
2. Συντελεστής δανειακής επιβάρυνσης				
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	-51.261.857	-0,98	-49.867.314	-0,98
Σύνολο Υποχρεώσεων	52.437.977		51.052.978	
3. Συντελεστής κάλυψης πάγιου ενεργητικού				
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>		Δ/Υ		Δ/Υ
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό				

		2017		2016
4. Συντελεστής κάλυψης βραχ/σμων υποχρεώσεων				
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	<u>1.176.120</u>		<u>1.185.664</u>	
Βραχ/σμες Υποχρεώσεις	44.584.573	0,03	43.199.574	0,03
5. Συντ/σής Μ.Ο. προθεσμίας είσπραξης απαιτήσεων				
<u>Απαιτήσεις από πελάτες χ 365</u>				
Πωλήσεις		Δ/Υ		Δ/Υ
6. Συντ/σής Μ.Ο. προθεσμίας εξόφλησης προμηθευτών				
<u>Υποχρεώσεις προς προμηθευτές χ 365</u>				
Κόστος Πωλήσεων		Δ/Υ		Δ/Υ
7. Απόδοση ιδίων κεφαλαίων				
<u>Καθαρό κέρδος προ φόρων χ 100</u>	<u>-1.394.543</u>		<u>-1.643.437</u>	
Ίδια Κεφάλαια	-51.261.857	2,72%	-49.867.314	3,30%
Ο δείκτης αυτός δεν εμφανίζει ασφαλή συμπεράσματα διότι τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα της χρήσης είναι αρνητικά.				
8. Κάλυψη τοκοχρεωλύσιου				
<u>Κ.Π.Φ.Α.Τ</u>	<u>-60.130</u>		<u>-169.605</u>	
Τόκοι χρεωστικοί	1.334.413	-0,05	1.473.833	-0,12
Ο δείκτης αυτός δεν εμφανίζει ασφαλή συμπεράσματα διότι τα Ίδια Κεφάλαια και τα αποτελέσματα της χρήσης είναι αρνητικά.				
9. Συντελεστής μικτού κέρδους				
<u>Μικτό Κέρδος</u>				
Πωλήσεις		Δ/Υ		Δ/Υ
10. Απόδοση απασχολούμενου κεφαλαίου				
<u>Καθαρό κέρδος προ φόρων</u>	<u>-1.394.543</u>		<u>-1.643.437</u>	
Σύνολο Ενεργητικού	1.176.120	-118,57%	1.185.664	-138,61%
11. Κυκλοφορική ταχύτητα συνολικού ενεργητικού				
<u>Πωλήσεις</u>				
Σύνολο Ενεργητικού		Δ/Υ		Δ/Υ
12. Δείκτης άμεσης ρευστότητας				
<u>Κυκλοφορούν ενεργητικό - αποθέματα</u>	<u>1.176.120</u>		<u>1.185.664</u>	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	44.584.573	0,03	43.199.574	0,03
13. Κυκλοφορική ταχύτητα αποθεμάτων				
<u>Αποθέματα τέλους χ 365 ημέρες</u>				
Κόστος Πωληθέντων		Δ/Υ		Δ/Υ
14. Χρηματοδότηση κυκλοφορούντος ενεργητικού				
<u>Κεφάλαιο κίνησης</u>	<u>-43.408.452</u>		<u>-42.013.910</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.176.120	-3690,82%	1.185.664	-3543,49%

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Διοίκηση της Εταιρείας εξετάζει διάφορα σενάρια για την δυνατότητα της μελλοντικής δραστηριότητάς της.

ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία δεν διαθέτει υποκαταστήματα.

ΧΡΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

Η Εταιρεία κατά την 31.12.2017 έχει στην κατοχή της warrants Ομολόγων Ελληνικού Δημοσίου διαθέσιμα προς πώληση, τα οποία στις 29/06/2018 η Εταιρεία μεταβίβασε προς την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. στην τρέχουσα χρηματιστηριακή αξία € 41.553,44, καταγράφοντας ζημία από αποτίμηση ποσού € 14.177,06.

Αθήνα, 30 Αυγούστου 2018

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.
ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΝΕΣΤΩΡ ΑΥΓΟΥΣΤΙΝΙΑΤΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΜ 061712

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **«ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α΄ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ - ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **«ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α΄ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ - ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»** (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, τις 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.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α΄ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ - ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ»** κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των Οικονομικών καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «**ΚΟΣΜΟΠΟΛΙΣ Α΄ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ - ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ**» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας στο τέλος της κλειόμενης χρήσης ήταν αρνητικό με συνέπεια να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 48 του κωδ. Ν 2190/1920.

Αθήνα, 31 Αυγούστου 2018

Κωνσταντίνος Σπ. Κουφός

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 13631