

PERDIM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Γ.Ε.ΜΗ 6145201000
Λεωφόρος Κηφισίας 37Α Τ.Κ 15123, Μαρούσι, Τηλ. 210 – 8774000
<http://www.perdim.gr/>

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 1^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ
(ΕΦΕΞΗΣ «ΔΠΧΑ»)

Περιεχόμενα

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	3
1. Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου	5
2. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις	5
Κατάσταση συνολικού εισοδήματος	7
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	8
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	8
3. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2016	10
3.1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία	10
3.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	10
3.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες	11
3.4 Λογιστικές πολιτικές	17
4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	21
5. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών	23
6. Μεταβολή σε λογιστική πολιτική	24
7. Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών	26
7.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	26
7.2 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	27
7.3 Λοιπές απαιτήσεις	28
7.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα	28
7.5 Μετοχικό κεφάλαιο	28
7.6 Αποτελέσματα εις νέον	29
7.7 Δάνεια	29
7.8 Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	29
7.9 Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις	29
7.10 Έξοδα Διοίκησης	30
7.11 Λοιπά Έξοδα	30
7.12 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	30
7.13 Φόροι	30
7.14 Αποτελέσματα ανά μετοχή	30
7.15 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις	30
7.16 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	31
7.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης	31
8. Συναλλαγές με Συνδεδεμένες Εταιρείες	31

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **"PERDIM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"**

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας **"PERDIM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"**, οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016, 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.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου, που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία (ΦΕΚ/Β'/2848/23.10.2012). Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχό μας προέκυψε ότι :

Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2010 έως και 2016. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσης αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν να καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχο μας δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Γνώμη με Επιφύλαξη

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις πιθανές επιπτώσεις του θέματος (ή των θεμάτων) που μνημονεύεται (ή μνημονεύονται) στην παράγραφο "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας **"PERDIM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ"** κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, 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.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Α) Η εταιρεία δεν συνέταξε Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Γενική Συνέλευση λόγω νομίμου απαλλαγής βάσει των διατάξεων της παραγράφου 4 του άρθρου 43^α του Κ.Ν. 2190/1920 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4403/2016 .

Β) Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016 έχουν καταστεί μικρότερα του ημίσεως του μετοχικού κεφαλαίου με αποτέλεσμα να συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του άρθρου 47 του Κ.Ν.2190/1920.

Αθήνα, 5 Σεπτεμβρίου 2017
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



Σωτήριος Γερ. Βαρδαράματος
Αρ Μ ΣΟΕΛ 12851
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

1. Δηλώσεις μελών διοικητικού συμβουλίου

Τα κατωτέρω μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της "**PERDIM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**":

Δημήτριος Ανδριόπουλος, Πρόεδρος του Δ.Σ και Διευθύνων Σύμβουλος,
Νικόλαος - Ιωάννης Δήμτσας, Αντιπρόεδρος
Δέσποινα Δαγτζή - Γιαννακάκη, Μέλος

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

οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της **PERDIM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ** για τη χρήση 01/01/2016 – 31/12/2016, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της Εταιρείας.

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2017

Οι βεβαιούντες,

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ-ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΤΣΑΣ

ΤΟ ΜΕΛΟΣ

ΔΕΣΠΟΙΝΑ ΔΑΓΤΣΗ

2. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

PERDIM A.E.				
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016				
(Ποσά σε Ευρώ)				
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	Σημείωση		Αναμορφωμένα Κονδύλια	Αναμορφωμένα Κονδύλια
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα	7.1	535.000,00	515.000,00	510.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	7.2	114.335,30	120.135,30	109.007,51
		649.335,30	635.135,30	619.007,51
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Λοιπές απαιτήσεις	7.3	4.860,37	4.110,48	271,67
Ταμειακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.4	4.693,25	4.939,10	3.634,96
		9.553,62	9.049,58	3.906,63
Σύνολο Ενεργητικού		658.888,92	644.184,88	622.914,14
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Ιδια κεφάλαια				
Μετοχικό κεφάλαιο	7.5	1.156.000,00	880.000,00	692.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	7.6	-632.218,73	-617.370,18	-575.916,44
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων		523.781,27	262.629,82	116.083,56
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	7.7	0,00	125.200,00	0,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		0,00	125.200,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	7.8	6.571,65	6.255,06	6.930,58
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	7.7	125.500,00	250.100,00	499.900,00
Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις	7.9	3.036,00		0,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		135.107,65	256.355,06	506.830,58
Σύνολο Υποχρεώσεων		135.107,65	381.555,06	506.830,58
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		658.888,92	644.184,88	622.914,14

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση συνολικού εισοδήματος

PERDIM A.E.			
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις			
για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016			
(Ποσά σε Ευρώ)			
		1.1 - 31.12.2016	1.1 - 31.12.2015
	Σημείωση		Αναμορφωμένα Κονδύλια
Λοιπά έσοδα		0,00	181,82
Κέρδη αποτίμησης σε εύλογη αξία	7.1	20.000,00	5.000,00
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	7.10	-9.857,62	-24.598,76
Λοιπά έξοδα	7.11	-532,38	-204,80
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων , χρημ/κων και επενδυτικών αποτελεσμάτων		9.610,00	-19.621,74
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7.12	-15.622,55	-30.891,79
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων		-6.012,55	-50.513,53
Μείον: φόροι	7.13	6.680,44	-10.528,07
Κέρδη/(ζημίες) μετά φόρων		-12.692,99	-39.985,46
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων			0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		-12.692,99	-39.985,46
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή σε ευρώ	7.14	<u>-0,14</u>	<u>-0,58</u>
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)		<u>9.610,00</u>	<u>-19.621,74</u>

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

PERDIM A.E. Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016 (Ποσά σε Ευρώ)				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01.01.2015	692.000,00	0,00	-575.916,44	116.083,56
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2015				
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	188.000,00	0,00	-1.468,28	186.531,72
Καθαρό κέρδος (ζημία) που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση	188.000,00	0,00	-1.468,28	186.531,72
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0,00	0,00	-39.985,46	-39.985,46
Υπόλοιπα 31.12.2015	880.000,00	0,00	-617.370,18	262.629,82
Υπόλοιπα 01.01.2016	880.000,00	0,00	-617.370,18	262.629,82
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων 01.01 - 31.12.2016				
Αύξηση Μετοχικού κεφαλαίου	276.000,00		-2.155,56	273.844,44
Καθαρό κέρδος (ζημία) που αναγνωρίστηκε στην καθαρή θέση	276.000,00	0,00	-2.155,56	273.844,44
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	0,00	0,00	-12.692,99	-12.692,99
Υπόλοιπα 31.12.2016	1.156.000,00	0,00	-632.218,73	523.781,27

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

PERDIM A.E.		
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις		
για την χρήση από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016		
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΧΡΗΣΗΣ		
(Ποσά σε ευρώ)		
	1.1 - 31.12.2016	1.1 - 31.12.2015
Λειτουργικές δραστηριότητες		
Αποτελέσματα προ φόρων	-6.012,55	-50.513,53
Πλέον / μείον προσαρμογές για:		
Κέρδη αποτίμησης στην εύλογη αξία	-20.000,00	-5.000,00
Έσοδα από προβλέψεις προηγ. χρήσεων	3.036,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	15.622,55	30.891,79
Πλέον/μείον προσαρμ. για μεταβ. λ/σμών κεφ. κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργ. δραστηριότητες:		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-749,89	-3.838,81
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	-2.719,41	-675,52
Μείον:		
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-15.622,55	-30.891,79
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	-26.445,85	-60.027,86
Επενδυτικές δραστηριότητες		
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	0,00	0,00
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	276.000,00	185.932,00
Εξοφλήσεις δανείων	-249.800,00	-124.600,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	26.200,00	61.332,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α)+(β)+(γ)	-245,85	1.304,14
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	4.939,10	3.634,96
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	4.693,25	4.939,10

Οι επισυναπτόμενες σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 10-31 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

3. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων χρήσεως 2016

3.1 Γενικές πληροφορίες για την Εταιρεία

Η εταιρεία PERDIM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ με διακριτικό τίτλο PERDIM A.E. που εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου έχει ως κύριο αντικείμενό της την αγορά ή καθ' οιονδήποτε τρόπο απόκτηση πάσης φύσεως ακινήτων στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή προς το σκοπό ανάπτυξης, διαχείρισης και εκμετάλλευσής τους. Επίσης την πώληση, μίσθωση και εκμίσθωση ακινήτων με σκοπό την αξιοποίησή τους. Την ανάπτυξη, διαχείριση και εκμετάλλευση πάσης φύσεως ακινήτων που ευρίσκονται στην Ελλάδα ή στην αλλοδαπή και ανήκουν στην Εταιρία ή σε τρίτα πρόσωπα, η εκπόνηση μελετών, ερευνών και επιχειρηματικών σχεδίων ανάπτυξης - αξιοποίησης ακινήτων, η παρακολούθηση και αξιολόγηση επενδυτικών σχεδίων σε ακίνητα, η εκπόνηση οικονομοτεχνικών μελετών σκοπιμότητας (feasibility studies), η παροχή επιστημονικής και τεχνικής υποστήριξης προς τρίτους, καθώς και υπηρεσιών ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων της εταιρίας ή τρίτων. Τέλος την εκμετάλλευση πάσης φύσεως οικοδομικών έργων είτε δημοσίων είτε ιδιωτικών, την ανέγερση οικοδομών πάσης φύσεως και χρήσεως επί οικοπέδων της Εταιρίας ή τρίτων, προς το σκοπό της πώλησής τους ολικώς ή τμηματικώς ή της εκμεταλλεύσεώς τους και γενικά την άσκηση κτηματικών επιχειρήσεων.

Η εταιρεία DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (Μητρική της Εταιρεία) η οποία έχει έδρα στην Ελλάδα κατέχει άμεσα κατά την 31/12/2016 το 100% των μετοχών της εταιρείας και ως εκ τούτου οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Μητρικής Εταιρείας.

Η εταιρεία κατατάσσεται στις πολύ μικρές οντότητες βάσει των διατάξεων της παρ.2 του άρθρου 2 του Ν.4308/2014. Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 1 του Ν.4403/2016, η εταιρεία, ως πολύ μικρή οντότητα, εξαιρείται από την υποχρέωση κατάρτισης έκθεσης διαχείρισης εφόσον παρουσιάζει τις πληροφορίες που αναφέρονται στην απόκτηση ιδίων μετοχών στο προσάρτημα όπως προβλέπεται στην παράγραφο 9 του άρθρου 16 του Κ.Ν.2190/1920. Σημειώνεται ότι η εταιρεία, όπως αναφέρεται και στην σημείωση 7.5 κατωτέρω, δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

Οι παρούσες Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2016, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 30/06/2017 και τελούν υπό την έγκριση της τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

3.2 Βάση σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις:

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

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

3.3 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2016 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2016

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2012-2014

Οι τροποποιήσεις του Κύκλου 2012-2014, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 25 Σεπτεμβρίου 2014, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 15 Δεκεμβρίου 2015 με τον κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 2343/2015. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις που αφορούν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς 5 και 7 και τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα 19 και 34 δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΠΧΑ 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία Κατεχόμενα προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αλλαγή από μία μέθοδο διάθεσης σε μια άλλη (πχ πώληση ή διανομή στους ιδιοκτήτες) δεν πρέπει να θεωρείται σαν ένα νέο σχέδιο πώλησης αλλά μία συνέχιση του αρχικού σχεδίου. Συνεπώς, δεν υπάρχει διακοπή της εφαρμογής των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 5. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι η αλλαγή της μεθόδου διάθεσης δεν αλλάζει την ημερομηνία ταξινόμησής.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοπιστωτικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Εξυπηρέτηση συμβάσεων μετά την μεταβίβαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Εάν μία επιχείρηση μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπό όρους που επιτρέπουν στον μεταβιβάζοντα να αποαναγνωρίσει το περιουσιακό στοιχείο, το Δ.Π.Χ.Α. 7 απαιτεί να γνωστοποιούνται όλες οι μορφές συνεχιζόμενης ανάμειξης που μπορεί να έχει η μεταβιβάζουσα επί των μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων. Το Δ.Π.Χ.Α. 7 παρέχει οδηγίες σχετικά με το τι εννοεί με τον όρο «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση πρόσθεσε συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τις διοικήσεις να προσδιορίσουν εάν οι όροι μιας σύμβασης για εξυπηρέτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία έχουν μεταβιβαστεί συνιστά «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση παρέχει το δικαίωμα (αλλά όχι την υποχρέωση) αναδρομικής εφαρμογής.

Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η επιπρόσθετη γνωστοποίηση που απαιτείται από το Δ.Π.Χ.Α. 7 «Γνωστοποίηση - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτείται συγκεκριμένα για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός αν απαιτείται από το Δ.Λ.Π. 34. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ.

ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους-Εισφορές από εργαζόμενους»

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αξιολόγηση της ύπαρξης ενεργού αγοράς υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων αξιολογείται με βάση το νόμισμα στο οποίο εκφράζεται η υποχρέωση και όχι με βάση τη χώρα που υπάρχει η υποχρέωση. Όταν δεν υπάρχει ενεργός αγορά υψηλής ποιότητας εταιρικών ομολόγων σε αυτό το νόμισμα, χρησιμοποιούνται τα επιτόκια των κρατικών ομολόγων.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι απαιτήσεις γνωστοποιήσεων των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, πρέπει να βρίσκονται είτε στις οικονομικές καταστάσεις είτε να ενσωματώνονται με παραπομπές μεταξύ των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων και του σημείου όπου συμπεριλαμβάνονται στη ενδιάμεση οικονομική έκθεση (π.χ. στη έκθεση Διαχείρισης). Διευκρινίζεται επίσης ότι οι άλλες πληροφορίες, εντός της ενδιάμεσης οικονομικής έκθεσης πρέπει να είναι στη διάθεση των χρηστών με τους ίδιους όρους και την ίδια στιγμή όπως και οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις. Εάν οι χρήστες δεν έχουν πρόσβαση στις λοιπές πληροφορίες με αυτόν τον τρόπο, τότε η ενδιάμεση οικονομική έκθεση είναι ελλιπής.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) –Εταιρείες Επενδύσεων: Εφαρμογή των εξαιρέσεων ενοποίησης

Στις 18 Δεκεμβρίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 για θέματα που έχουν προκύψει στο πλαίσιο της εφαρμογής των εξαιρέσεων ενοποίησης για τις Εταιρείες Επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, με την νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται, και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» -Πρωτοβουλία Γνωστοποίησης

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 18 Δεκεμβρίου 2014, αποσαφηνίζουν ότι η σημαντικότητα εφαρμόζεται για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων και ότι η συμπερίληψη σε αυτές ασήμαντων πληροφοριών μπορεί να εμποδίσει την χρησιμότητα των γνωστοποιήσεων. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι επιχειρήσεις θα πρέπει να χρησιμοποιούν την επαγγελματική τους κρίση, καθορίζοντας το που και με ποια σειρά παρουσιάζονται οι πληροφορίες στις γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων. Επίσης διευκρινίζονται θέματα σχετικά με τα υποσύνολα και την παρουσίαση των στοιχείων των λοιπών συνολικών εισοδημάτων που προκύπτουν από τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 18 Δεκεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις)- Διευκρινήσεις για τις επιτρεπτές μεθόδους απόσβεσης

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων απόσβεσης βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου καθώς τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών ωφελειών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο. Η ανωτέρω θέση δεν ισχύει όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο εκφράζεται ως μέτρο υπολογισμού των εσόδων ή όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι τα έσοδα και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από το άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι στενά συνδεδεμένα.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 2 Δεκεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 41 (Τροποποιήσεις)- Γεωργία: Καρποφόρα Φυτά

Οι τροποποιήσεις φέρνουν τα καρποφόρα φυτά (bearer plants), τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά και μόνο για να αυξηθεί παραγωγή, στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 16 έτσι ώστε να αντιμετωπίζονται λογιστικά με τον ίδιο τρόπο όπως τα πάγια περιουσιακά στοιχεία. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, με την νωρίτερη εφαρμογή να επιτρέπεται, και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 23 Νοεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»-Μέθοδος της Καθαρής Θέσης στις Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

Η τροποποίηση του ΔΛΠ 27 την οποία εξέδωσε το Συμβούλιο στις 12 Αυγούστου 2014, επιτρέπει σε μία οντότητα να χρησιμοποιεί τη μέθοδο της καθαρής θέσης για τη λογιστικοποίηση των επενδύσεων της σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς, στις ατομικές της οικονομικές καταστάσεις. Αυτό συνιστά επιλογή λογιστικής πολιτικής για κάθε κατηγορία επενδύσεων. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 18 Δεκεμβρίου 2015.

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Σχήματα υπό κοινό έλεγχο» -Λογιστικός χειρισμός της απόκτησης μεριδίου σε μια από κοινού δραστηριότητα

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι ένας επενδυτής εφαρμόζει την μέθοδο της «απόκτησης» όταν αποκτά συμμετοχή σε μία κοινή επιχείρηση. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 24 Νοεμβρίου 2015.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους-Εισφορές από εργαζόμενους»

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Φεβρουαρίου 2015. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για εισφορές από εργαζομένους ή τρίτους σε προγράμματα καθορισμένων παροχών. Ο στόχος της τροποποίησης είναι η απλοποίηση του λογιστικού χειρισμού των εισφορών που είναι ανεξάρτητες από τον αριθμό των ετών υπηρεσίας των εργαζομένων, για παράδειγμα, για τις εισφορές των εργαζομένων που υπολογίζονται σύμφωνα με ένα σταθερό ποσοστό του μισθού.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία.

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει νωρίτερα τα κατωτέρω πρότυπα και μελετά την επίδραση τους στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμιση. Το πρότυπο θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Εκτός από τον πιστωτικό κίνδυνο της οντότητας, η ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν έχει αλλάξει σε σχέση με τις υπάρχουσες απαιτήσεις. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Νοεμβρίου 2016.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» και συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων επί του προτύπου που εκδόθηκαν στις 11 Σεπτεμβρίου του 2015 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και αποτελεί το νέο πρότυπο που αφορά στην αναγνώριση του εσόδου.

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31.

Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Το ΔΠΧΑ 15 υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Σεπτεμβρίου 2016.

ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων»

Στις 30 Ιανουαρίου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το πρότυπο σκοπός του οποίου είναι να προσδιορίσει τις απαιτήσεις χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τα υπόλοιπα των «Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων» που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα παρέχει αγαθά ή υπηρεσίες σε πελάτες, σε τιμή ή ποσοστό που υπόκειται σε ειδική ρύθμιση από το κράτος.

Το ΔΠΧΑ 14 επιτρέπει σε μια οικονομική οντότητα η οποία υιοθετεί για πρώτη φορά τα ΔΠΧΑ να συνεχίσει να λογιστικοποιεί, με μικρές αλλαγές, τα υπόλοιπα των «μεταβατικών λογαριασμών ρυθμιζόμενων δραστηριοτήτων» σύμφωνα με τα προηγούμενα λογιστικά πρότυπα, τόσο κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ όσο και στις μεταγενέστερες οικονομικές καταστάσεις. Τα υπόλοιπα και οι κινήσεις αυτών των λογαριασμών παρουσιάζονται χωριστά στις καταστάσεις οικονομικής θέσης, αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων ενώ συγκεκριμένες γνωστοποιήσεις απαιτούνται. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 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. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 10 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» - Πώληση ή Εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας του

Η κύρια συνέπεια της τροποποίησης που εκδόθηκε από το Συμβούλιο στις 11 Σεπτεμβρίου 2014, είναι ότι ολόκληρο το κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική ή όχι). Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία στεγάζονται σε μια θυγατρική. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές”

Η τροποποίηση διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 7 Καταστάσεις ταμιακών ροών (Τροποποίηση) “Γνωστοποιήσεις” Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμιακές ροές και μεταβολές μη ταμιακής φύσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποίηση) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών”

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 τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 9 με το ΔΠΧΑ 4».

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Σεπτεμβρίου τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 4 ώστε να αντιμετωπιστούν οι ανησυχίες που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου προτύπου χρηματοοικονομικών μέσων (ΔΠΧΑ 9), πριν από την εφαρμογή του νέου τροποποιημένου από το συμβούλιο ΔΠΧΑ 4. Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις: επικάλυψη και αναβολή. Το τροποποιημένο πρότυπο θα:

- δίνει την δυνατότητα στις εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, και όχι στο κέρδος ή τη ζημία, την αστάθεια που μπορεί να προκύψει όταν το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται πριν από τις νέες ασφαλιστικές συμβάσεις.

- παρέχει στις επιχειρήσεις των οποίων οι δραστηριότητες κατά κύριο λόγο συνδέονται με τις ασφάλειες, μια προαιρετική προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή ΔΠΧΑ 9 μέχρι το 2021.
- Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»

Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15. Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 δεν μεταβάλλουν τις βασικές αρχές του Προτύπου, αλλά παρέχουν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζεται μία δέσμευση εκτέλεσης σε μία σύμβαση, πώς προσδιορίζεται αν μία οικονομική οντότητα αποτελεί τον εντολέα ή τον εντολοδόχο, και πώς προσδιορίζεται αν το έσοδο από τη χορήγηση μίας άδειας θα πρέπει να αναγνωρισθεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η εταιρεία θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές της Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2014-2016

Οι τροποποιήσεις του Κύκλου 2014-2016, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (ή και του Ομίλου) εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Δ.Π.Χ.Α. 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς

Η τροποποίηση διαγράφει τις «Βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις από τα Δ.Π.Χ.Α.» που προβλέπονταν από το Προσάρτημα Ε του Δ.Π.Χ.Α. 1 με το αιτιολογικό ότι έχουν υπηρετήσει πλέον τον σκοπό τους και δεν είναι πλέον απαραίτητες.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επιμέτρηση Συγγενών Επιχειρήσεων ή Κοινοπραξιών στην εύλογη αξία»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η επιλογή που δίνεται οι επενδύσεις σε συγγενής ή σε κοινοπραξίες που κατέχεται από μια οντότητα που είναι ένας οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή άλλης οντότητας που πληροί τις προϋποθέσεις να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων είναι διαθέσιμη για κάθε μια επένδυση σε συγγενή ή κοινοπραξία ξεχωριστά κατά την αρχική αναγνώριση.

ΔΠΧΑ 12 Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες οντότητες: Διευκρίνιση του σκοπού του προτύπου.

Η τροποποίηση διευκρίνισε το πεδίο εφαρμογής του προτύπου προσδιορίζοντας ότι οι απαιτήσεις γνωστοποίησης του προτύπου, εκτός από εκείνες των παραγράφων B10-B16, ισχύουν για τις συμμετοχές της οντότητας που αναφέρονται στην παράγραφο 5 που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα για πώληση, ως κατεχόμενα για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες».

ΔΛΠ 40 « Επενδυτικά ακίνητα» Μεταφορές Επενδυτικών ακινήτων

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα δύναται να μεταφέρει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν, και μόνο όταν, υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής της χρήσης. Μια αλλαγή της χρήσης προκύπτει, εάν το ακίνητο πληροί ή

παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη μιας αλλαγής στη χρήση.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 22 Διερμηνεία «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προκαταβολές»

Η Διερμηνεία 22 διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό για τις συναλλαγές που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή την πληρωμή προκαταβολών σε ξένο νόμισμα. Συγκεκριμένα, εφαρμόζεται για τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό περιουσιακό στοιχείο ή μια μη νομισματική υποχρέωση που προκύπτει από την πληρωμή ή την είσπραξη προκαταβολών πριν η οικονομική οντότητα αναγνωρίσει το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έξοδο ή έσοδο. Σύμφωνα με τη διερμηνεία η ημερομηνία της συναλλαγής, για τον σκοπό του καθορισμού της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης των μη νομισματικών προπληρωμών του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης από λήψη προκαταβολής. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολικά, η ημερομηνία της συναλλαγής καθορίζεται για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3.4 Λογιστικές πολιτικές

3.4.1 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

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

3.4.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις «εύλογες αξίες» καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται ή όταν παύει οριστικά η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου και δεν αναμένεται οικονομικό όφελος από την πώληση του.

3.4.3 Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

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

3.4.4 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού της σε δάνεια και απαιτήσεις και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώμενα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η κατηγοριοποίηση εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση ορίζει την κατηγορία των

συγκεκριμένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων στην οποία θα ενταχθούν κατά την αρχική ημερομηνία αναγνώρισης και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

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

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

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

Αναγνώριση και επιμέτρηση

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

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

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

(i) Περιουσιακά στοιχεία στο αναπόσβεστο κόστος:

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

3.4.5 Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

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

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

3.4.6 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

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

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

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

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

3.4.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

3.4.8 Προβλέψεις

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

3.4.9 Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένα με τα τυχόν άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από τα σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Τα δάνεια ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις όταν υπάρχει υποχρέωση εξόφλησης εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία του Ισολογισμού. Σε αντίθετη περίπτωση, τα δάνεια ταξινομούνται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Τέλος, οι δόσεις των μακροπρόθεσμων δανείων που είναι εξοφλητέες εντός της επόμενης χρήσεως από την ημερομηνία κλεισίματος του Ισολογισμού, χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση και κατατάσσονται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Παθητικού.

3.4.10 Προμηθευτές

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

3.4.11 Αναγνώριση εξόδων

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

3.4.12 Διανομή μερίσματος

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

3.4.13 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων

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

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

4.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

α) Κίνδυνος αγοράς*i) Κίνδυνος τιμών*

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθέναν ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, και θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία του ακινήτου της Εταιρείας και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Η Εταιρεία επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Η Εταιρεία παρακολουθεί και αξιολογεί στενά τις εξελίξεις της κτηματαγοράς και το ακίνητο της αποτιμάται από καταξιωμένους εκτιμητές.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων της εταιρείας σαν αποτέλεσμα μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων προκύπτει ότι μία μεταβολή στις τιμές πώλησης της τάξεως +/- 5-10% θα επιφέρει αντίστοιχη αύξηση/μείωση στην αξία του ακινήτου ποσού ευρώ +/- 67.000 – 134.000 αντίστοιχα και ισόποση μεταβολή στα κέρδη προ φόρων

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα μακροπρόθεσμα δάνεια. Δάνεια με μεταβλητό επιτόκιο εκθέτουν τον όμιλο σε κίνδυνο ταμιακών ροών.

Η εταιρεία δεν θεωρεί πιθανή μία άμεση αύξηση των επιτοκίων Euribor δεδομένης της οικονομικής κατάστασης και των προοπτικών ανάπτυξης των χωρών της Ευρωζώνης και ως εκ τούτου δεν έχει υλοποιήσει συναλλαγές διαχείρισης επιτοκιακού κινδύνου. Τέτοιου είδους συναλλαγές θα επιβάρυναν, τουλάχιστον προσωρινά, τα αποτελέσματα του και θα αύξαναν το κόστος χρηματοδότησης του.

iii) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Όσο αφορά τον κίνδυνο ρευστότητας η Εταιρεία διαχειρίζεται τους κινδύνους που μπορεί να δημιουργηθούν από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας φροντίζοντας να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση. Η εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης

των διαθεσίμων. Η Διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί την ρευστότητα της Εταιρείας και έχει πάντοτε την διαβεβαίωση του μετόχου αυτής για άμεση κάλυψη των ταμειακών της αναγκών μέσω συμμετοχής σε πιθανή αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

4.2 Διαχείριση κεφαλαίου

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

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

4.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

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

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

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

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

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

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια λογιστικών εκτιμήσεων, την υιοθέτηση παραδοχών και την άσκηση κρίσης από πλευράς της διοίκησης στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών, οι οποίες επηρεάζουν τις αξίες των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των γνωστοποιήσεων για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Η διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, οι οποίες κυρίως περιλαμβάνουν τις εκκρεμείς νομικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές βασίζονται στην υπάρχουσα εμπειρία και σε διάφορους άλλους παράγοντες που θεωρούνται εύλογοι. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για τη λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες.

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Για να πάρει μία τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

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

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων παρουσιάζονται αναλυτικά στη σημείωση 7.1 .

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

6. Μεταβολή σε λογιστική πολιτική

Στην κλειόμενη χρήση η Εταιρεία προέβη σε μεταβολή στη λογιστική πολιτική για τις επενδύσεις σε ακίνητα. Η αλλαγή στη λογιστική πολιτική έχει ως εξής:

- Επενδύσεις σε Ακίνητα : Το Διοικητικό Συμβούλιο έκρινε ότι είναι πιο ορθό οι Επενδύσεις σε Ακίνητα να αποτιμώνται σύμφωνα με την Εύλογη Αξία όπως ορίζεται στο ΔΛΠ 40 αντί του κόστους κτήσης μείον τυχόν ζημιές απομείωσης γιατί η εν λόγω αλλαγή θα παρέχει πιο αξιόπιστη και σχετική πληροφόρηση για τα επενδυτικά ακίνητα της Εταιρείας.

Σύμφωνα με το ΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές των Λογιστικών Εκτιμήσεων και Λάθη» η μεταβολή στη λογιστική πολιτική εφαρμόστηκε αναδρομικά με αποτέλεσμα να αναπροσαρμοστούν τα συγκριτικά ποσά.

Στο πλαίσιο της παραπάνω μεταβολής της λογιστικής πολιτικής, προέκυψαν οι ακόλουθες μεταβολές στα κονδύλια των παρουσιαζόμενων Οικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας:

	31.12.2015		31.12.2015
	Δημοσιευμένα		Αναμορφωμένα
	Κονδύλια	Προσαρμογή	Κονδύλια
Λοιπά έσοδα	181,82	0,00	181,82
Κέρδη αποτίμησης σε εύλογη αξία	0,00	5.000,00	5.000,00
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	-24.598,76	0,00	-24.598,76
Λοιπά έξοδα	-204,80	0,00	-204,80
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων, χρημ/κων και επενδυτικών αποτελεσμάτων	-24.621,74	5.000,00	-19.621,74
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	-30.891,79	0,00	-30.891,79
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	-55.513,53	5.000,00	-50.513,53
Μείον: φόροι	14.108,07	-3.580,00	10.528,07
Κέρδη/(ζημίες) μετά φόρων	-41.405,46	1.420,00	-39.985,46
Λοιπά συνολικά εισοδήματα χρήσης μετά φόρων	0,00	0,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης	-41.405,46	1.420,00	-39.985,46
Κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή σε ευρώ	-0,60	0,02	-0,58
Κέρδη/ (ζημίες) προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	-24.621,74	5.000,00	-19.621,74

	01.01.2015		01.01.2015
	Δημοσιευμένα		Αναμορφωμένα
	Κονδύλια	Προσαρμογή	Κονδύλια
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	439.000,00	71.000,00	510.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	127.467,51	-18.460,00	109.007,51
	566.467,51	52.540,00	619.007,51
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπές απαιτήσεις	271,67	0,00	271,67
Ταμιακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	3.634,96	0,00	3.634,96
	3.906,63	0,00	3.906,63
Σύνολο Ενεργητικού	570.374,14	52.540,00	622.914,14
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ιδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	692.000,00	0,00	692.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	-628.456,44	52.540,00	-575.916,44
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	63.543,56	52.540,00	116.083,56
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	0,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	6.930,58	0,00	6.930,58
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	499.900,00	0,00	499.900,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	506.830,58	0,00	506.830,58
Σύνολο Υποχρεώσεων	506.830,58	0,00	506.830,58
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	570.374,14	52.540,00	622.914,14

	31.12.2015		31.12.2015
	Δημοσιευμένα Κονδύλια	Προσαρμογή	Αναμορφωμένα Κονδύλια
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	439.000,00	76.000,00	515.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	142.175,30	-22.040,00	120.135,30
	581.175,30	53.960,00	635.135,30
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Λοιπές απαιτήσεις	4.110,48	0,00	4.110,48
Ταμιακά Διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.939,10	0,00	4.939,10
	9.049,58	0,00	9.049,58
Σύνολο Ενεργητικού	590.224,88	53.960,00	644.184,88
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ιδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	880.000,00	0,00	880.000,00
Αποτελέσματα εις νέον	-671.330,18	53.960,00	-617.370,18
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων	208.669,82	53.960,00	262.629,82
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	125.200,00	0,00	125.200,00
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	125.200,00	0,00	125.200,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις	6.255,06	0,00	6.255,06
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	250.100,00	0,00	250.100,00
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	256.355,06	0,00	256.355,06
Σύνολο Υποχρεώσεων	381.555,06	0,00	381.555,06
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	590.224,88	53.960,00	644.184,88

7. Πληροφοριακά στοιχεία επί των λογαριασμών

7.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπα έναρξης	515.000,00	510.000,00
Καθαρό Κέρδος/ Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	20.000,00	5.000,00
Σύνολο	535.000,00	515.000,00

Η Εταιρεία απέκτησε εντός του 2010 τη κυριότητα αγροτεμαχίου 4.514,49 τμ άρτιου και οικοδομήσιμου, εκτός ορίων Οικισμού, εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης και εκτός ΓΠΣ, στην περιοχή Σταρόβουρλα – Φανάρι του Δήμου Μυκόνου για το οποίο έχει εκδοθεί το 2009 από το Πολεοδομικό γραφείο Νομαρχιακής αυτοδιοίκησης Κυκλάδων οικοδομική άδεια για την ανέγερση δύο κατοικιών σε δύο επίπεδα με εξωτερικές πισίνες. Το ακίνητο βαρύνεται με δουλειά διόδου 1.798,15 τμ υπέρ γειτονικών ακινήτων. Το συνολικό τίμημα ανήλθε σε 900.000,00 € πλέον 29.259,66 € εξόδων κτήσης.

Επί του ανωτέρω ακινήτου εγγράφηκε την 31.01.2011 προσημείωση ποσού 750.000 € , υπέρ της Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E. με έδρα την Αθήνα για εξασφάλιση της χορηγηθείσας τραπεζικής χρηματοδότησης.

Επίσης υπέρ της ίδιας ως ανωτέρω Τράπεζας EFG Eurobank Ergasias A.E., ενεγράφη και νέα προσημείωση υποθήκης στο ίδιο αγροτεμάχιο, για ποσό 2.000.000€ πλέον τόκων και εξόδων, δυνάμει της υπ' αριθμό 9642Σ/8-10-2012 Αποφάσεως του Ειρηνοδικείου Αθηνών, για εξασφάλιση χορηγηθείσας τραπεζικής χρηματοδότησης προς τη μητρική εταιρεία «DIMAND ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ, ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», την οποία εγγυήθηκε η Εταιρεία.

Όσο αφορά την εύλογη αξία κατά την 31.12.2016 και 31.12.2015 του ακινήτου προσδιορίστηκε από ανεξάρτητο εκτιμητή με την μέθοδο των Συγκριτικών Στοιχείων. Όμως λόγω των ιδιαίτερων προσαρμογών που ενσωματώθηκαν στην ανωτέρω μέθοδο, αυτή κατηγοριοποιήθηκε στην ιεραρχία 3, όπως αυτή περιγράφεται ανωτέρω.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας που πραγματοποιήθηκε λόγω χρησιμοποίησης επιτοκίου προεξόφλησης προκύπτει ότι μία μεταβολή στο επιτόκιο προεξόφλησης την 31.12.2016 κατά +/- 1%-2% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία θα ήταν, κατά εκτίμηση € 13.000-25.000 χαμηλότερη ή € 13.000-27.000 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ποσού ευρώ 20.000 αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης.

7.2 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

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

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

Τα συμψηφισμένα ποσά έχουν ως εξής:

	31.12.2016		31.12.2015	
Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	Απαίτηση	Υποχρέωση	Απαίτηση	Υποχρέωση
Μη Κυκλοφοριακά Στοιχεία				
Επενδύσεις σε Ακίνητα	114.335,30	0,00	120.135,30	
Μερικό σύνολο	114.335,30	0,00	120.135,30	0
Συμψηφισμός	0,00	0,00	0,00	0
Σύνολο	114.335,30	0,00	120.135,30	0

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

	Επενδύσεις σε Ακίνητα	Σύνολο
1/1/2015	109.007,51	109.007,51
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	11.127,79	11.127,79
31/12/2015	120.135,30	120.135,30
1/1/2016	120.135,30	120.135,30
Πίστωση/(Χρέωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	-5.800,00	-5.800,00
31/12/2016	114.335,30	114.335,30

Η ανάκτηση του αναβαλλόμενου φόρου αναμένεται ως εξής:

Αναβαλλόμενες απαιτήσεις & υποχρεώσεις	31/12/2016	31/12/2015
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:		
· Ανακτήσιμες μετά από 12 μήνες	114.335,30	120.135,30
· Ανακτήσιμες εντός 12 μηνών	0,00	0,00
	114.335,30	120.135,30

7.3 Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2016	31.12.2015
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο (φόρους κλη)	4.860,37	4.110,48
Σύνολο	4.860,37	4.110,48

7.4 Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα

	31.12.2016	31.12.2015
Διαθέσιμα στο ταμείο	167,53	505,53
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	4.525,72	4.433,57
Σύνολο	4.693,25	4.939,10

7.5 Μετοχικό κεφάλαιο

	31.12.2016	31.12.2015
Μετοχικό Κεφάλαιο (115.600 μετοχές των 10,00 €)	1.156.000,00	880.000
Σύνολο	1.156.000,00	880.000,00

Με την από 31 Δεκεμβρίου 2016 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας κατά ποσό ευρώ 276.000 , με την έκδοση 27.600 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας ποσού ευρώ 10 εκάστης. Η κάλυψη της αύξησης θα γίνει με την κεφαλαιοποίηση ήδη κατατεθειμένων ποσών , που είχαν κατατεθεί στην εταιρεία από τον μοναδικό μέτοχο αυτής στα πλαίσια απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου περί επικείμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της.

Τα έξοδα των ανωτέρω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου καταχωρήθηκαν αφαιρετικά , μετά φόρων , των Αποτελεσμάτων εις Νέον στα Ίδια Κεφάλαια (βλέπε σημείωση 7.6).

Η εταιρεία κατά την κλειόμενη χρήση δεν είχε στην κατοχή της ίδιες μετοχές .

Βάσει των συνταχθέντων χρηματοοικονομικών καταστάσεων 31/12/2016 οι λογιστικές ζημιές ποσού ευρώ 632.218,73 καλύπτουν περίπου το 55% του μετοχικού κεφαλαίου και επομένως συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 47 του Ν.2190/1920.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας έχει την διαβεβαίωση και δέσμευση των μετόχων ότι θα συνεχίσουν να χρηματοδοτούν την εταιρεία μέσω αυξήσεων μετοχικού κεφαλαίου η οποία θα λάβει χώρα εντός της επόμενης χρήσης.

7.6 Αποτελέσματα εις νέον

	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο ζημιών χρήσεως εις νέο προηγούμενης χρήσεως	-617.370,18	-575.916,44
Έξοδα αυξήσεως μετοχικού κεφαλαίου (μετά φόρων)	-2.155,56	-1.468,28
Ζημίες χρήσεως (μετά από φόρους)	-12.692,99	-39.985,46
Σύνολο	-632.218,73	-617.370,18

7.7 Δάνεια

	31.12.2016	31.12.2015
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Δάνεια τραπεζών	0,00	125.200,00
Σύνολο μακροπροθέσμων υποχρεώσεων (α)	0,00	125.200,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	125.500,00	250.100,00
Σύνολο βραχυπροθέσμων υποχρεώσεων (β)	125.500,00	250.100,00
Γενικό Σύνολο (α)+(β)	125.500,00	375.300,00

Με την από 20/04/2016 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας και της συνακόλουθης ειδικής εξουσιοδότησης προς το Διοικητικό της Συμβούλιο, η Εταιρεία προέβη την 7η Ιουνίου 2016 στην υπογραφή τροποποίησης της σύμβασης ομολογιακού δανείου, με ομολογιούχο δανειστή την ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ERGASIAS A.E, βάσει της οποίας τροποποιήθηκαν οι όροι του δανείου μεταξύ των οποίων και η αποπληρωμή αυτού. Βάσει της τροποποίησης αυτού η νέα λήξη του συνόλου του δανείου ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Μεταξύ 1 και 2 ετών	125.500,00	375.300,00
Σύνολα	125.500,00	375.300,00

Για την εξασφάλιση του ανωτέρου ομολογιακού δανείου συνολικού αρχικού ποσού ευρώ 625.000 έχει εγγραφεί προσημείωση επί του ανωτέρω οικοπέδου ποσού ευρώ 750.000.

7.8 Προμηθευτές και συναφείς υποχρεώσεις

	31.12.2016	31.12.2015
Δεδουλευμένα Έξοδα	6.571,65	6.255,06
Σύνολο	6.571,65	6.255,06

7.9 Βραχυπρόθεσμες προβλέψεις

	31.12.2016	31.12.2015
Προβλέψεις για έξοδα επομένων χρήσεων	3.036,00	0,00
Σύνολο	3.036,00	0,00

7.10 Έξοδα Διοίκησης

	31.12.2016	31.12.2015
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	3.960,36	18.094,00
Παροχές Τρίτων	3.618,56	3.577,96
Φόροι - Τέλη	1.888,70	2.819,52
Διάφορα έξοδα	390,00	107,28
Σύνολο	9.857,62	24.598,76

7.11 Λοιπά Έξοδα

	31.12.2016	31.12.2015
Λοιπά εκτακτα έξοδα	532,38	204,80
Σύνολο	532,38	204,80

7.12 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

	31.12.2016	31.12.2015
Πιστωτικοί τόκοι & συναφή έσοδα	0,00	20,00
Χρεωστικοί τόκοι & διάφορα τραπεζικά έξοδα	-15.622,55	-30.911,79
Σύνολο	-15.622,55	-30.891,79

7.13 Φόροι

Τα ποσά των φόρων που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της Εταιρείας, έχουν ως εξής:

	31.12.2016	31.12.2015
Αναβαλλόμενη Φορολογία	6.680,44	10.528,07
Σύνολο	6.680,44	10.528,07

7.14 Αποτελέσματα ανά μετοχή

	31.12.2016	31.12.2015
Ζημίες που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	-12.692,99	-39.985,46
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	88.767,00	69.200,00
Κέρδη ανά μετοχή (Ευρώ/μετοχή)	-0,14	-0,58

7.15 Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί για τις χρήσεις 2010-2015, ενώ για τις προ του 2009 χρήσεις απεδέχθη ειδικό σημείωμα περαίωσης βάσει του Ν. 3888/2010. Η εταιρεία δεν έχει υπαχθεί σε έλεγχο Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του ν. 4174/2013 για την χρήση 2016 καθώςσον εταιρείες με κύκλο εργασιών μικρότερο των 150.000 ευρώ δεν είναι υποχρεωτικό να υπαχθούν στον ανωτέρω έλεγχο και επομένως η χρήση 2016 θεωρείται ανέλεγκτη. Δεν αναμένεται να προκύψουν διαφορές φόρου δεδομένου ότι η εταιρεία δεν έχει δραστηριότητα (κύκλο εργασιών) ούτε άλλα αντικείμενα φορολογίας παρά μόνο τις απολύτως αναγκαίες δαπάνες για την λειτουργία της.

7.16 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές καθώς και αποφάσεις δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που να έχουν επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της εταιρείας. Η Εταιρεία έχει συνάψει σύμβαση που αφορά στην ενοικίαση χώρου γραφείου η οποία λήγει στις 24/11/2023. Το ελάχιστο ετήσιο ενοίκιο ανέρχεται σε 3.618,56 Ευρώ.

7.17 Γεγονότα μετά την ημερομηνία Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης

Δεν έχουν προκύψει άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

8. Συναλλαγές με Συνδεδεμένες Εταιρείες

	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015
Αγορές Υπηρεσιών		
Μητρική	4.418,56	4.377,96
Σύνολα	4.418,56	4.377,96
	31.12.2016	31.12.2015
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική	4.740,83	0,00
Σύνολα	4.740,83	0,00

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ
& Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ

Ο Οικονομικός Διευθυντής

ΑΝΔΡΙΟΠΟΥΛΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ
ΑΔΤ ΑΜ 120773

ΔΗΜΤΣΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ -ΙΩΑΝΝΗΣ
ΑΔΤ ΑΗ 002049

ΚΩΤΟΥΛΑΣ ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ
ΑΔΤ Σ 504154
ΑΡ. Ο.Ε.Ε 78822 Α ΤΑΞΗΣ