



J&P DEVELOPMENT A.E.

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση
1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2016**

J&P DEVELOPMENT A.E.

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 3915701000

ΑΡ. Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Αμαρουσίου – Χαλανδρίου 16, 151 25, Μαρούσι

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΑΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ	Σελίδες
A. Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	3
B. Έκθεση ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεκτή Λογιστή	11
Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016	13

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από σελίδα 10 έως και την σελίδα 58 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 30 Ιουνίου 2017.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Λ.Ιωάννου
Α.Δ.Τ. 889746

Κωνσταντίνος Χασάπης
ΚΥΠΡ.ΤΑΥΤ. 686356

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ 040405

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «J&P DEVELOPMENT A.E.» την 30.06.2017, τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και θα δημοσιοποιηθούν με την ανάρτησή τους στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. καθώς επίσης στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρίας www.jpdevelopment.gr.

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ
«J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ»**

Κύριοι Μέτοχοι,

Ο Όμιλος εταιριών J&P DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2016 συνέχισε τη δραστηριότητά του στους τομείς αφενός της ανάπτυξης ακινήτων στον οικιστικό, εμπορικό και τουριστικό τομέα και αφετέρου της διαχείρισης ακινήτων και παροχής υπηρεσιών σχετικών με την ακίνητη περιουσία όπως διοίκηση έργων και μελετών βιωσιμότητας.

Οικονομικά Αποτελέσματα & Πορεία του Ομίλου το 2016

Τα έσοδα του Ομίλου προέρχονται κυρίως από τις δραστηριότητές του στην Ελλάδα και συγκεκριμένα από την πώληση και εκμίσθωση κατοικιών καθώς και την παροχή υπηρεσιών διαχείρισης και ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας.

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών παρουσίασε αύξηση κατά 34%, στα € 703.033, έναντι € 523.555 της προηγούμενης χρήσης.

Τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου για το 2016, ανήλθαν σε ζημιές ύψους € 2.971.813, παρουσιάζοντας μείωση κατά 10% έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 3.311.128. Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας ανήλθε σε ζημία ύψους € 2.905.583, παρουσιάζοντας μείωση κατά 7% έναντι των αντίστοιχων ζημιών του προηγούμενου έτους € 3.138.173. Οι ζημιές πρό φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου το 2016 ανήλθαν σε € 1.605.781, έναντι ζημίας € 1.867.468, το 2015.

Το χρηματοοικονομικό κόστος ανήλθε σε € 1.203.410 το 2016, μειωμένο κατά 8% έναντι του προηγούμενου έτους όπου είχε ανέλθει σε € 1.311.694. Ο συνολικός δανεισμός της εταιρίας την 31.12.2016 ανήλθε σε € 16.080.000 και συγκεκριμένα σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 3.187.500 και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 12.892.500.

Το κυκλοφορούν ενεργητικό παρέμεινε στα ίδια περίπου επίπεδα με αυτά της προηγούμενης χρήσης, το οποίο ανήλθε σε € 12.106.161, έναντι € 11.696.234 την 31.12.2015. Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό παρουσίασε μείωση κατά € 4.434.724, ανερχόμενο σε € 14.552.248, έναντι € 19.086.972 την προηγούμενη χρήση. Η μείωση αυτή προήλθε βασικά από την πώληση ακινήτου επένδυσης στην Ρουμανία, της θυγατρικής εταιρίας ISTRIA DEVELOPMENT S.R.L., έναντι τιμήματος € 4.040.000. Το εν λόγω ακίνητο, την 31.12.2015 είχε αποτιμηθεί από ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές σε € 4.446.000.

Οι μη-δανειακές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατέγραψαν αύξηση κατά € 357.013 το 2016, στα € 4.774.329. Στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται ποσό € 2.367.829, το οποίο αφορά καταθέσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από την μητρική εταιρία με σκοπό την μελλοντική αύξηση του Μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου για το 2016 και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι :

Ποσά σε € '000	2016	2015	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	26.658	30.783	(4.125)
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	5.656	5.618	38
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(2.972)	(3.311)	339
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	0	(1.079)	1.079
Διαφορές αποτίμησης αποθεμάτων	0	(179)	179
Αποτελέσματα μετά φόρων & μετά δικαιωμάτων μειοψηφίας	(2.906)	(3.138)	233
Κύκλος εργασιών	703	524	179

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2016 και 2015 έχουν ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	45,41%	38,00%	54,84%	60,54%
Σύνολο Ενεργητικού				
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u>	54,59%	62,00%	45,16%	39,46%
Σύνολο Ενεργητικού				

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	26,84%	22,15%	27,56%	22,45%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u>	78,84%	81,86%	78,40%	81,67%
Σύνολο Παθητικού				
<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	21,16%	18,14%	21,60%	18,33%
Σύνολο Παθητικού				

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u>	38,76%	29,25%	47,83%	46,46%
Πάγιο Ενεργητικό				

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της εταιρίας από τα Ίδια κεφάλαια.

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	57,60%	46,41%	69,95%	74,13%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει το σύνολο υποχρεώσεών της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

<u>Μικτά αποτελέσματα</u>	11,06%	26,83%	11,06%	26,83%
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών				

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει το ποσοστιαίο μέγεθος του μικτού κέρδους επί των πωλήσεων της εταιρίας.

<u>Καθαρά αποτελέσματα</u>	-52,68%	-59,31%	-46,07%	-39,48%
χρήσεως προ φόρων				
Ίδια Κεφάλαια				

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων.

Υποκαταστήματα

Η εταιρία διατηρεί υποκατάστημα στην Ρουμανία με την επωνυμία «**J&P DEVELOPMENT REAL ESTATE TECHNICAL SOCIETE ANONYME ATHENS GREECE ROMANIA BRANCH**», με έδρα το Βουκουρέστι.

Μερισματική Πολιτική

Λόγω του ζημιογόνου οικονομικού αποτελέσματος της χρήσης 2016, η διοίκηση της Εταιρίας οφείλει να προτείνει στους μετόχους τη μη διανομή μερίσματος κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για τα πεπραγμένα του 2016, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός της εκ του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας το 2017.

Ίδιες Μετοχές

Στο τέλος της χρήσης 2016, τόσο η μητρική εταιρία όσο και οι θυγατρικές της δεν κατέχουν ίδιες μετοχές. Οι γενικές συνελεύσεις των μετόχων της μητρικής εταιρίας J&P DEVELOPMENT A.E. και των θυγατρικών της ουδέποτε έχουν λάβει σχετική απόφαση για την αγορά ιδίων μετοχών, και δεν έχουν πραγματοποιήσει σχετική συναλλαγή.

Δραστηριότητες της Εταιρίας στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης

Ο Όμιλος μέχρι σήμερα δεν έχει δραστηριοποιηθεί στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης.

Εργασιακά Θέματα

Ο Όμιλος στελεχώνεται από έμπειρο και ικανό ανθρώπινο δυναμικό με πλήρη γνώση του αντικειμένου εργασιών έτοιμο να ανταποκριθεί με ευαισθησία και επαγγελματισμό στις νέες οικονομικές συνθήκες και απαιτήσεις του ανταγωνιστικού περιβάλλοντος του κλάδου που δραστηριοποιείται.

Στόχος δε είναι να βελτιώνεται συνεχώς το εργασιακό περιβάλλον με γνώμονα πάντα την ασφάλεια και την υγιεινή στους χώρους εργασίας ενθαρρύνοντας έτσι την ανάπτυξη των ατομικών ικανοτήτων, την ατομική προσφορά και την δημιουργικότητα χωρίς φυλετικές ή άλλες διακρίσεις.

Ο Όμιλος μεριμνά για την λήψη όλων των αναγκαίων μέτρων και την υιοθέτηση πρακτικών, προκειμένου να συμμορφώνεται πλήρως και απολύτως με τις ισχύουσες διατάξεις της εργατικής και ασφαλιστικής νομοθεσίας.

Στον Όμιλο, κατά την κλειόμενη χρήση 2016, απασχολήθηκαν κατά μέσο όρο 8 άτομα.

Περιβαλλοντικά Θέματα

Η Εταιρία τηρεί τη νομοθεσία και φροντίζει για την ελάχιστη δυνατή περιβαλλοντική επιβάρυνση από τα κτίρια που αναπτύσσει δίνοντας έμφαση στην εξοικονόμηση ενέργειας και στην ανάπτυξη χώρων πρασίνου. Τα περιβαλλοντικά θέματα λαμβάνονται υπ' όψιν κατά τις φάση σχεδιασμού και μελετών των έργων με την ένταξη αρχών βιοκλιματικού σχεδιασμού, την επιλογή υλικών φιλικών προς το περιβάλλον καθώς και την σύνταξη των απαραίτητων μελετών περιβαλλοντικών επιπτώσεων όπου αυτές απαιτούνται. Για τα έργα που έχουν ήδη κατασκευαστεί με βάση τις παραπάνω αρχές, υπάρχει ενεργειακή κατάσταση σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, ενώ τα ακίνητα της εταιρείας που δεν έχουν αναπτυχθεί και είναι ακόμα οικόπεδα, δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον και δεν παράγουν απορρίματα.

Σημαντικά γεγονότα της κλειόμενης χρήσης 2016

Διοικητικές Μεταβολές

Η Διοίκηση της Εταιρίας στα πλαίσια του άρθρου 47 του Κ.Ν. 2190/1920, προέβη στη λήψη αναγκαίων μέτρων για να μην τύχει εφαρμογής των σχετικών διατάξεων του ανωτέρω νόμου, ενόψει του ότι τα Ίδια Κεφάλαια της Εταιρίας έχουν μειωθεί σε ποσό που υπολείπεται του 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου.

Στις 23.09.2016 αποφασίσθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας τα κάτωθι :

- αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των € 2.732.292,00 : α) με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών των μετόχων έναντι μελλοντικής αυξήσεως του κεφαλαίου, ύψους

ευρώ 2.732.291,73, και β) με καταβολή μετρητών ύψους ευρώ 0,27, με την αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά ευρώ 0,27, δηλαδή από ευρώ 2,94 σε ευρώ 3,21 εκάστη.

- μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, με τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά ευρώ 2,01, δηλαδή από ευρώ 3,21 σε ευρώ 1,20 εκάστη, προς απόσβεση λογιστικών ζημιών ύψους ευρώ 20.340.396,00.

Υστερα των ανωτέρω αποφάσεων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε στο συνολικό ποσό των ευρώ 12.143.520,00, διαιρούμενο σε 10.119.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 1,20 εκάστης.

Στις 25/11/2016 δε καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 897457, η με αριθμό 24230/16/25.11.2016 απόφασή της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρίας, σύμφωνα με την ως άνω απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Απομείωση Αξίας Συμμετοχών θυγατρικών

Στον ισολογισμό 31.12.2016 της Εταιρίας, περιλαμβάνεται απομείωση αξίας συμμετοχών θυγατρικών & συνδεδεμένων, συνολικού ύψους € 626 χιλ.. Σε επίπεδο Ομίλου, το αντίστοιχο κονδύλι απομείωσης ανέρχεται σε € 68 χιλ..

Η απομείωση συμμετοχών της Εταιρίας αφορούν κατά € 471 χιλ. εταιρίες που εδρεύουν στην Ρουμανία, € 116 χιλ., εταιρία που εδρεύει στην Κύπρο και € 39 χιλ. εταιρία με έδρα την Ελλάδα. Σε επίπεδο Ομίλου, το αντίστοιχο κονδύλι αφορά την συνδεδεμένη εταιρία με έδρα την Κύπρο.

Πώληση περιουσιακών στοιχείων

Τον Δεκέμβριο του 2016, η θυγατρική ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L., με έδρα την Ρουμανία, προέβει στην πώληση του ακινήτου της στην Ρουμανία έναντι τιμήματος € 4.040.000. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αυτή είχε εκτιμηθεί από ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την 31/12/2015, ανερχόταν σε € 4.446.000.

Αναδιάρθρωση δανεισμού

Κατά την κλειόμενη χρήση 2016, η Εταιρία J&P DEVELOPMENT A.E., προχώρησε σε αναδιάρθρωση του δανεισμού της, μετατρέποντας σε μακροπρόθεσμη ομολογιακή μορφή το μεγαλύτερο μέρος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της.

Ειδικότερα, στις 07/11/2016, προχώρησε στην υπογραφή Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου, ποσού € 7.000.000 με την Τράπεζα Πειραιώς, πενταετής διάρκειας, με το οποίο ομολογιακό δάνειο αναχρηματοδοτεί βραχυπρόθεσμο δάνειο της.

Για το εν λόγω δάνειο έχουν δοθεί οι εξής βασικές εξασφαλίσεις:

- Α' (πρώτης) τάξεως προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.265.000, επί ακινήτων που βρίσκονται στην Περιφερειακή Ενότητα Χανίων της Περιφέρειας Κρήτης, συνολικής λογιστικής αξίας € 2.443.000.
- Β' (δεύτερης) τάξεως προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.735.000, επί ακινήτου που βρίσκεται εντός της Περιφέρειας του Δήμου Πειραιά της Περιφέρειας Αττικής, λογιστικής αξίας € 2.911.941, του οποίου η εύλογη αξία, όπως αυτή έχει εκτιμηθεί από ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές, ανέρχεται σε € 4.645.000.
- Εγγύηση από την μητρική εταιρία J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε.

Η ημερομηνία έναρξης του Δανείου έγινε τον Μάρτιο του 2017, με την κάλυψη και έκδοση των ομολογιών, με τελική ημερομηνία εξόφλησης την ημερομηνία αποπληρωμής/λήξης του Δανείου, το 2022.

Από την πώληση του ακινήτου της θυγατρικής ISTRIA DEVELOPMENT S.R.L., καλύφθηκε μέρος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρίας στην EUROBANK ERGASIAS A.E., € 3.100.000 εκ των € 5.500.000. Ως εκ τούτου το υπόλοιπο του δανείου την 31.12.2016, ανήλθε σε € 2.400.000.

Ενδο-ομιλική μεταβίβαση συμμετοχών

Με τα από 18 Μαρτίου 2016 Ιδιωτικά Συμφωνητικά η Εταιρία προέβει στην αγορά του συνόλου των μετοχών της εδρεύουσας εταιρίας στην Ρουμανία «CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.», θυγατρική της εταιρίας «ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L.», ήτοι στην αγορά δεκαεννέα (19) μετοχών αυτής έναντι της ονομαστικής αξίας αυτών καθώς επίσης στην ανάληψη του συνόλου των απαιτήσεων της εταιρίας

«ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L.» κατά της «CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L.», έναντι συνολικού τιμήματος € 1.105.415,56. Επίσης η Εταιρία συμμετείχε στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας «CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L.», με την καταβολή του συνολικού ποσού της αύξησης με την έκδοση μίας (1) μετοχής.

Η μεταβίβαση της συμμετοχής αυτής δεν έχει επίδραση στα οικονομικά αποτελέσματα σε επίπεδο ομίλου δεδομένου ότι αποτελεί ενδο-ομιλική συναλλαγή η οποία δεν μεταβάλλει τη συνολική συμμετοχή.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για το 2017

Ο Όμιλος παρακολουθεί συνεχώς τις εξελίξεις έχοντας ως στόχο να περιορίσει όσο το δυνατόν τις πιθανές αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες μπορεί να προκύψουν από διάφορα γεγονότα.

Οι παράγοντες των βασικότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων, καθώς επίσης η επίπτωσή τους στις δραστηριότητες του Ομίλου έχουν οι εξής:

α. Κίνδυνος μείωσης της ζήτησης και της εμπορικής αξίας των ακινήτων

Από το 2008 στην Ελλάδα καταγράφεται σταθερά επιδείνωση, τόσο στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα, όσο και στα επίπεδα ζήτησης οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα των οικιστικών και των επαγγελματικών ακινήτων συνεχίστηκαν και κατά τη διάρκεια του 2016, αν και με μικρότερη ένταση, σε σχέση με τα προηγούμενα έτη.

Η δυσκολία σταθεροποίησης και ανάκαμψης της εγχώριας αγοράς ακινήτων μπορεί να αποδοθεί κυρίως στο δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, στην επιβολή των κεφαλαιακών ελέγχων και στην έλλειψη ρευστότητας, στα υψηλά ποσοστά ανεργίας, στις αρνητικές προσδοκίες των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, στη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αστάθεια του φορολογικού πλαισίου.

β. Κίνδυνος απαξίωσης αποθεμάτων

Η Εταιρία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για να ελαχιστοποιήσει τον κίνδυνο απαξίωσης των αποθεμάτων της λόγω κακής συντήρησης/φύλαξης ή τεχνολογικής ή άλλης μεταβολής.

γ. Χρηματοπιστωτικός Κίνδυνος

Η οικονομική κρίση των τελευταίων ετών, και ειδικότερα οι συνθήκες που οδήγησαν στα μέσα του 2015 στην επιβολή capital controls στο εγχώριο τραπεζικό σύστημα και κατέστησαν αναγκαία την ανακεφαλαιοποίησή τους, έχουν δημιουργήσει συνθήκες ασφυκτικής πίεσης στη ρευστότητα των τραπεζών, και κατ' επέκταση των εταιριών ανάπτυξης ακινήτων.

Ο συνολικός δανεισμός της Εταιρίας και του Ομίλου την 31.12.2016 ανερχόταν σε € 16.080.000 έναντι € 19.930.000 στο τέλος του 2015, με το μακροπρόθεσμο σκέλος του να αποτελεί το 80% του συνόλου το 2016 έναντι 34% το 2015.

δ. Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Η δραστηριοποίηση στις χώρες των Βαλκανίων υπόκειται σε κινδύνους συναλλαγματικών ισοτιμιών. Την τρέχουσα περίοδο όμως μόνο για μικρό μέρος των συνολικών επενδύσεων υπάρχουν σχέδια ανάπτυξης με αποτέλεσμα να μην εκτίθεται ο Όμιλος σε σημαντικό συναλλαγματικό κίνδυνο, εκτίθεται όμως σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε τυχόν διάθεση των ακινήτων αυτών και επαναπατρισμό ή μετατροπή του προϊόντος της πώλησης σε ΕΥΡΩ.

ε. Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας αναφέρεται στο ενδεχόμενο ανεπάρκειας των άμεσα ρευστοποιήσιμων περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού να καλύψουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία λήξης τους. Όπως προκύπτει από τον παρακάτω πίνακα, στο τέλος του 2016 ο Όμιλος παρουσιάζει θετικό καθαρό κυκλοφορούν ενεργητικό.

<i>ποσά σε € '000</i>	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2016	2015	2016	2015
Κυκλοφορούν Ενεργητικό, πλήν ταμειακών διαθεσίμων (Α)	11.274	11.546	14.296	18.217
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, πλην τραπεζικών δανείων (Β)	4.774	4.681	4.417	4.674
Καθαρό Κυκλοφορούν Ενεργητικό (Α – Β)	6.499	6.865	9.879	13.543

Βασικό κριτήριο για την αξιολόγηση της πορείας της ρευστότητας είναι η ανάλυση της χρονικής ενηλικίωσης ή «ληκτότητας» των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου, από την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων έως την χρονική ωρίμανση αυτών των υποχρεώσεων.

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν τα στοιχεία «ληκτότητας» των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας κατά την 31.12.2016 και την συγκρίσιμη ημερομηνία του 2015.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Δανεισμού

<i>ποσά σε € '000</i>				
ΟΜΙΛΟΣ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2016				
Ομολογιακά Δάνεια	0,00	12.892,50	0,00	12.892,50
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	787,50	0,00	0,00	787,50
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.400,00	0,00	0,00	2.400,00
Σύνολο	3.187,50	12.892,50	0,00	16.080,00
31.12.2015				
Ομολογιακά Δάνεια	0,00	5.930,00	0,00	5.930,00
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	750,00	0,00	0,00	750,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	12.500,00	0,00	0,00	12.500,00
Σύνολο	13.250,00	5.930,00	0,00	19.180,00

<i>ποσά σε € '000</i>				
ΕΤΑΙΡΕΙΑ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2016				
Ομολογιακά Δάνεια	0,00	12.892,50	0,00	12.892,50
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	787,50	0,00	0,00	787,50
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.400,00	0,00	0,00	2.400,00
Σύνολο	3.187,50	12.892,50	0,00	16.080,00
31.12.2015				
Ομολογιακά Δάνεια	0,00	5.930,00	0,00	5.930,00
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	750,00	0,00	0,00	750,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	12.500,00	0,00	0,00	12.500,00
Σύνολο	13.250,00	5.930,00	0,00	19.180,00

στ. Πιστωτικός Κίνδυνος

Τα έσοδα θα επηρεάσουν σημαντικά μόνο εφόσον οι πελάτες αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Το γεγονός ότι οι πωλήσεις ακινήτων στις περισσότερες των περιπτώσεων προϋποθέτουν τραπεζικό δανεισμό ή διακανονίζονται άμεσα τοις μετρητοίς ή παρέχεται δικαίωμα εμπράγματος ασφάλειας υπέρ της Εταιρίας επί του πωλούμενου ακινήτου, λειτουργεί ως μια επιπλέον δικλείδα ασφαλείας για την χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών. Ο Όμιλος δεν διατρέχει σημαντικό κίνδυνο.

Η Διοίκηση δεν μπορεί να εξασφαλίσει ότι οι παραπάνω κίνδυνοι και αβεβαιότητες θα εκλείψουν, αλλά καταβάλλει σημαντικές προσπάθειες για την ελαχιστικοποίηση του αναληφθέντα κινδύνου από κάθε επιχειρηματική επιλογή.

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της εταιρίας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2016-31.12.2016 με συνδεδεμένα με αυτή μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

Όμιλος	(ποσά σε χιλιάδες €)			
	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ABAΞ A.E.	-	47	6	3.226
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL AE	-	16	2	10
5N A.E.	3	-	129	-
3G A.E.	15	-	-	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	602	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.325	-
LIMASSOL MARINA LTD	20	-	20	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	39	64	4.260	3.377
Εταιρία	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ABAΞ A.E.	-	47	6	3.226
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL AE	-	16	2	10
5N A.E.	3	-	129	-
3G A.E.	15	-	-	-
ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L	-	-	-	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.115	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.809	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.344	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	903	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	5.036	-
LIMASSOL MARINA LTD	20	-	20	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	39	64	11.540	3.377

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2017

Τα τελευταία χρόνια λόγω της κρίσης στην αγορά ακινήτων η Εταιρία δεν έχει προχωρήσει στην ανάπτυξη νέων ακινήτων και εστιάζει στην προώθηση των διαδικασιών αδειοδότησης δόμησης για ορισμένες ιδιόκτητες εκτάσεις στην Ελλάδα και το εξωτερικό καθώς επίσης στην πώληση των διαθέσιμων κατοικιών που έχουν αναπτυχθεί κατά τα προηγούμενα έτη.

Με δεδομένο ότι δεν αναμένεται σημαντική μεταβολή των οικονομικών συνθηκών στη χώρα μας το επόμενο διάστημα, η εγχώρια αγορά ακινήτων δεν προβλέπεται να ανακάμψει άμεσα ώστε να αναμένεται ουσιαστική βελτίωση των αποτελεσμάτων της Εταιρίας μέχρι την λήξη της χρήσης του 2017.

Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2017 μέχρι την ημέρα υποβολής της Έκθεσης

Τον Μάρτιο του 2017, έγινε η κάλυψη και η έκδοση των ομολογιών σε εφαρμογή του από 07/11/2016 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, πενταετής διάρκειας συνολικού ποσού € 7.000.000.

Δεν υπάρχουν λοιπά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν είτε τον Όμιλο είτε την Εταιρία στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2017
Εκ του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Χρήστος Ιωάννου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**»

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», 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.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» 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

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του Κωδ. Ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2016.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
- γ) Τα ίδια κεφάλαια της Εταιρείας κατά την 31/12/2016 είναι μικρότερα του 50% του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της και συνεπώς, κατά την ημερομηνία αυτή, συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις

εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 47 του κωδ. Ν. 2190/1920. Όπως αναφέρεται στη σημείωση Α.3 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων τη λήψη των αναγκαίων μέτρων για την άρση εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου αυτού.



BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.
Λ. Μεσογείων 449, Αγ. Παρασκευή
ΑΜ ΣΟΕΛ: 173

Αγ. Παρασκευή, 04/08/2017
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αντώνιος Ι. Αναστασόπουλος
ΑΜ ΣΟΕΛ: 33821

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2016

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	16
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ	17
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	18
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	19
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	20
A. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ	
<i>A.1. Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο</i>	21
<i>A.2. Φύση Δραστηριοτήτων</i>	21
<i>A.3. Πληροφορίες επί των Οικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.....</i>	22
B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	23
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	
<i>Γ.1. Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 3)</i>	24
<i>Γ.2α. Ιδιοκτησία, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Δ.Λ.Π. 16)</i>	25
<i>Γ.2β. Ιδιοκτησία (Ακίνητα προς επένδυση, Δ.Λ.Π.40)</i>	26
<i>Γ.3. Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)</i>	26
<i>Γ.4. Απομείωση Αξίας στοιχείων Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)</i>	26
<i>Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π.2)</i>	27
<i>Γ.6. Χρηματοοικονομικά μέσα : Αναγνώριση και επιμέτρηση (Δ.Λ.Π.39)</i>	27
<i>Γ.7. Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποίηση και παρουσίαση (Δ.Λ.Π.32)</i>	28
<i>Γ.8. Χρηματοοικονομικά μέσα : Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α.7)</i>	29
<i>Γ.9. Προβλέψεις (Δ.Λ.Π.37)</i>	29
<i>Γ.10. Επιχορηγήσεις (Δ.Λ.Π.20)</i>	29
<i>Γ.11. Μετατροπή ξένου νομίσματος (Δ.Λ.Π.21)</i>	30
<i>Γ.12. Μετοχικό Κεφάλαιο (Δ.Λ.Π.33)</i>	30
<i>Γ.13. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 18)</i>	30
<i>Γ.14. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π.12)</i>	30
<i>Γ.15. Ωφελήματα προσωπικού (Δ.Λ.Π. 19)</i>	31
<i>Γ.16. Αναγνώριση εσόδων (Δ.Λ.Π.18)</i>	32
<i>Γ.17. Δάνεια και απαιτήσεις (Δ.Λ.Π.23)</i>	32
<i>Γ.18. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π.23)</i>	33
<i>Γ.19. Πληροφόρηση κατά τομέα (Δ.Λ.Π.14)</i>	33
<i>Γ.20. Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π.24)</i>	33
<i>Γ.21. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις</i>	33
Δ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΥΝΔΥΝΩΝ	
<i>Δ.1. Χρηματοπιστωτικοί κίνδυνοι</i>	35
<i>Δ.2. Συναλλαγματικοί κίνδυνοι</i>	35
<i>Δ.3. Κίνδυνος ρευστότητας</i>	35
E. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	35

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1.	Κύκλος Εργασιών	41
2.	Κόστος Πωλήσεων	41
3.	Λοιπά Έσοδα-Έξοδα (Καθαρά)	41
4.	Έξοδα Διοικητικής Λειτουργίας	41
5.	Έξοδα Διαθέσεως	42
6.	Μερίδιο κερδών/(ζημιών) απο συγγενείς Εταιρίες	42
7.	Χρηματοοικονομικό κόστος	42
8.	Έξοδα φόρου χρήσης	42
9α.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Επιχειρηματικοί τομείς	43
9β.	Πληροφόρηση κατά Τομέα – Γεωγραφικοί τομείς	44
10.	Λειτουργικά πάγια	45
11.	Ακίνητα για επένδυση	46
11α.	Καθαρά κέρδη ή ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης	47
12.	Άυλα περιουσιακά στοιχεία	48
13.	Υπεραξία	49
14.	Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	49
15.	Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	49
16.	Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	49
17.	Αποθέματα	50
18.	Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	50
19.	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	51
20.	Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	51
21.	Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	51
22.	Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός	51
23.	Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	51
24.	Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	52
25.	Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο απο την υπηρεσία	53
26.	Λοιπές προβλέψεις	54
27.	Μετοχικό Κεφάλαιο	54
28.	Αποθεματικά	54
29.	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	54
30.	Λογαριασμοί Τάξεως – Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	54
31.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	55
32.	Σημαντικά γεγονότα	57
33.	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	57
34.	Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις	58
35.	Εμπράγματα βάρη	58
36.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	58

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

		Όμιλος		Εταιρία	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	10	16.762	21.672	16.762	21.672
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	10.572.000	15.018.000	7.914.000	7.914.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	1	1	1	1
Υπεραξία	13	44.112	44.112	-	-
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	14	433.781	488.857	407.507	446.562
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	15	3.356.029	3.384.767	3.356.029	3.390.937
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	16	129.563	129.563	207.800	196.474
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού		14.552.248	19.086.972	11.902.099	11.969.646
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	17	9.779.812	10.078.822	9.779.812	10.078.822
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	18	1.493.967	1.467.489	4.516.338	8.138.056
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	832.382	149.922	154.578	145.689
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		12.106.161	11.696.234	14.450.728	18.362.567
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		26.658.409	30.783.206	26.352.827	30.332.214
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	27	12.143.520	29.751.624	12.143.520	29.751.624
Αποθεματικά	28	42.379	30.382	42.379	30.382
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		(269.947)	(469.438)	(307)	(593)
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(6.259.562)	(23.694.375)	(6.492.618)	(24.220.606)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρίας (α)		5.656.390	5.618.193	5.692.974	5.560.807
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	29	(15.648)	(35.426)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		5.640.742	5.582.767	5.692.974	5.560.807
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	23	12.892.500	6.680.000	12.892.500	6.680.000
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	800	421.554	-	-
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	25	140.105	145.098	140.105	145.098
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	26	22.432	22.432	22.432	22.432
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		13.055.838	7.269.085	13.055.038	6.847.531
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	4.378.368	4.588.669	4.369.179	4.581.191
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	21	395.962	92.685	48.138	92.685
Τραπεζικός δανεισμός	22	3.187.500	13.250.000	3.187.500	13.250.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		7.961.829	17.931.354	7.604.816	17.923.876
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		21.017.667	25.200.439	20.659.854	24.771.406
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		26.658.409	30.783.206	26.352.827	30.332.214

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ ΜΕΧΡΙ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		Όμιλος		Εταιρία	
		Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
		1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015
Κύκλος εργασιών	1	703.033	523.555	703.033	523.555
Κόστος Πωλήσεων	2	(625.258)	(383.089)	(625.258)	(383.089)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		77.775	140.466	77.775	140.466
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	(689.249)	(1.176.156)	(628.502)	(282.393)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(595.006)	(549.029)	(542.397)	(509.222)
Έξοδα διαθέσεως	5	(404.211)	(287.626)	(323.111)	(287.626)
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		(1.610.691)	(1.872.345)	(1.416.234)	(938.776)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(157.711)	(127.090)	15.424	53.581
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(1.203.410)	(1.311.694)	(1.221.924)	(1.310.169)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(2.971.813)	(3.311.128)	(2.622.735)	(2.195.364)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	68.018	156.289	10.326	23.913
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου		(2.903.795)	(3.154.839)	(2.612.409)	(2.171.451)
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρίας		(2.905.583)	(3.138.173)	(2.612.409)	(2.171.451)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.788	(16.666)	-	-
		(2.903.795)	(3.154.839)	(2.612.409)	(2.171.451)
Κέρδη/(ζημιές) μετά απο φόρους ανά μετοχή					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,2871)	(0,3297)	(0,2745)	(0,2282)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		(1.605.781)	(1.867.468)	(784.957)	(716.281)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός απο τα στοιχεία των μετοχών)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(2.903.795)	(3.154.839)	(2.612.409)	(2.171.451)
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Συναλλαγματικές διαφορές απο μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	217.481	(4.559)	286	711
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	11.997	15.857	11.997	15.857
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά απο φόρους	229.478	11.298	12.283	16.568
Συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου	<u>(2.674.317)</u>	<u>(3.143.542)</u>	<u>(2.600.126)</u>	<u>(2.154.883)</u>
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρίας	(2.694.095)	(3.126.027)	(2.600.126)	(2.154.883)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	19.778	(17.515)	-	-
	<u>(2.674.317)</u>	<u>(3.143.542)</u>	<u>(2.600.126)</u>	<u>(2.154.883)</u>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(2.971.813)	(3.311.128)	(2.622.735)	(2.195.364)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	4.910	4.877	4.910	4.877
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	406.000	1.079.188	-	(32.266)
Προβλέψεις	7.004	186.360	7.004	186.360
Πιστωτικοί τόκοι	(120.777)	(1.057)	(28)	(1.023)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	1.324.187	1.312.750	1.221.952	1.311.192
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	157.711	43.340	(15.424)	(137.331)
Κόστος απομείωσης υπεραξίας (συμμετοχών)	-	-	626.367	217.617
Συναλλαγματικές διαφορές	217.481	(5.800)	286	(4.971)
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	289.589	62.702	289.589	62.702
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(117.576)	38.414	3.078.779	(7.448)
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	150.886	136.569	137.932	136.311
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.361.477)	(1.790.524)	(1.259.242)	(1.788.965)
Καταβεβλημένοι φόροι	(59.121)	(64.842)	(55.209)	(64.763)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(2.072.996)	(2.309.150)	1.414.182	(2.313.072)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσωμάτων και άυλων παγίων	-	(4.328)	-	(4.328)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσωμάτων και άυλων παγίων στοιχείων	4.040.000	297.250	-	297.250
(Αγορά)/Πώληση συγγενών & λοιπών επενδύσεων	(45)	(5.000)	(45)	(5.000)
Τόκοι εισπραχθέντες	120.777	1.057	28	1.023
Μερίσματα εισπραχθέντα	15.424	53.581	15.424	53.581
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες(β)	4.176.156	342.559	15.407	342.525
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Καταθέσεις μετόχων για μελλοντική αύξηση Μ.Κ.	2.429.300	2.670.839	2.429.300	2.670.839
Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	(3.850.000)	(750.000)	(3.850.000)	(750.000)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(1.420.700)	1.920.839	(1.420.700)	1.920.839
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)				
	682.460	(45.752)	8.889	(49.709)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	149.922	195.674	145.689	195.398
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	832.382	149.922	154.578	145.689

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2016
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε ευρώ)

Όμιλος

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2015	26.965.974	14.525	(465.728)	(20.556.202)	5.958.570	(17.911)	5.940.659
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	2.785.650	-	-	-	2.785.650	-	2.785.650
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(3.138.173)	(3.138.173)	(16.666)	(3.154.839)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		15.857	(3.710)		12.147	(849)	11.298
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	15.857	(3.710)	(3.138.173)	(3.126.027)	(17.515)	(3.143.542)
Υπόλοιπο την 31.12.2015	29.751.624	30.382	(469.438)	(23.694.375)	5.618.193	(35.426)	5.582.767
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	2.732.292	-	-	-	2.732.292	-	2.732.292
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	(20.340.396)	-	-	20.340.396	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(2.905.583)	(2.905.583)	1.788	(2.903.795)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		11.997	199.491		211.488	17.989	229.478
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	11.997	199.491	(2.905.583)	(2.694.095)	19.778	(2.674.317)
Υπόλοιπο την 31.12.2016	12.143.520	42.379	(269.947)	(6.259.562)	5.656.390	(15.648)	5.640.742

Εταιρία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2015	26.965.974	14.525	(1.304)	(22.049.155)	4.930.040	-	4.930.040
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	2.785.650	-	-	-	2.785.650	-	2.785.650
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(2.171.451)	(2.171.451)		(2.171.451)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		15.857	711		16.568		16.568
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	15.857	711	(2.171.451)	(2.154.883)	-	(2.154.883)
Υπόλοιπο την 31.12.2015	29.751.624	30.382	(593)	(24.220.606)	5.560.807	-	5.560.807
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	2.732.292	-	-	-	2.732.292	-	2.732.292
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	(20.340.396)	-	-	20.340.396	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(2.612.409)	(2.612.409)		(2.612.409)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		11.997	286		12.283		12.283
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	11.997	286	(2.612.409)	(2.600.126)	-	(2.600.126)
Υπόλοιπο την 31.12.2016	12.143.520	42.379	(307)	(6.492.618)	5.692.974	-	5.692.974

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

A. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ

A.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο

Η J&P NTIBELOPMENT ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. είναι ανώνυμη εταιρία, ιδρύθηκε το 1990 με διάρκεια μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2040.

Η έδρα της εταιρίας είναι το Μαρούσι Αττικής και ο κύριος σκοπός της είναι η ανέγερση, κατασκευή, μετατροπή και συντήρηση κτιρίων, οικοδομών, κασπημάτων, γραφείων, κατοικιών και οποιωνδήποτε άλλων ακινήτων, γενικών ή ειδικών σκοπών, επί οικοπέδων που ανήκουν στην Εταιρία ή και σε τρίτους και γενικά η τροποποίηση, βελτίωση και ανάπτυξη των ακινήτων και οποιασδήποτε άλλης περιουσίας της Εταιρίας ή τρίτων. Επίσης στον σκοπό της περιλαμβάνονται η αγορά, πώληση, μίσθωση, υπομίσθωση, οργάνωση, διαχείριση και εν γένει εκμετάλλευση και προώθηση ακινήτων παντός είδους που ανήκουν στην Εταιρία ή και σε τρίτους, η παροχή συμβουλών επί τεχνικών θεμάτων και γενικά επί των ως άνω αντικειμένων και η άσκηση κτηματικών εργασιών, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων, απαραίτητων για την κατασκευή κτιρίων και άλλων εγκαταστάσεων, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών για την πολεοδομική ανάπτυξη περιοχών ή/και την τουριστική αξιοποίησή τους, η σύνταξη και εκπόνηση μελετών και σχεδίων απαραίτητων για την παρακολούθηση της κατασκευής των ποικίλων έργων και της εκμετάλλευσής τους, η παροχή εν γένει συμβουλών επί των ως άνω αντικειμένων, καθώς και ο συντονισμός, παρακολούθηση και εκτέλεση των παραπάνω έργων.

Η Εταιρία J&P NTIBELOPMENT ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. είναι θυγατρική της J&P ΑΒΑΞ Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου.

A.2 Φύση Δραστηριοτήτων

Η Εταιρία δραστηριοποιείται σε δύο βασικούς τομείς:

1. Την ανάπτυξη ιδιόκτητων έργων (είτε πλήρους ιδιοκτησίας της είτε σε συνεργασίες με άλλους developers).
2. Την παροχή υπηρεσιών σε μη-ιδιόκτητα έργα και συγκεκριμένα: διαχείριση ακινήτων (property management), διοίκηση έργων (development management) και ολοκληρωμένες υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (development consulting)

Η δραστηριότητα του Ομίλου την παρούσα χρονική στιγμή εστιάζεται:

1. στον τομέα της ανάπτυξης έργων

Σε εξέλιξη είναι τα ακόλουθα έργα:

- ο Οικιστικό συγκρότημα 70 κατοικιών σε οικόπεδο 8.363 τμ στην περιοχή του Αγ.Θωμά στο Μαρούσι. Έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή του έργου και συνεχίζονται οι πωλήσεις των κατοικιών καθώς και η ενοικίαση τους.

Προς μελλοντική αξιοποίηση είναι τα ακόλουθα έργα :

- ο Οικιστική ανάπτυξη στις Καλύβες του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 19 κατοικιών σε οικόπεδο 2.385 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Καστέλι του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 12 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 2.483 τμ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Ανάπτυξη κτιρίου γραφείων επί της Λ.Πειραιώς σε οικόπεδο 3.223 τμ ιδιοκτησίας J&P Development. Έχει ολοκληρωθεί ο σχεδιασμός του έργου.
- ο Οικιστικό συγκρότημα 77 κατοικιών στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία (ιδιοκτησία J&P Development κατά 50%). Ολοκληρώθηκε η έκδοση της οικοδομικής άδειας. Η εταιρία είναι στην αναζήτηση χρηματοδότησης του έργου.
- ο Ολοκληρώθηκε το master plan σε έκταση γης 50.000 τ.μ. περίπου σε οικιστική περιοχή σε προάστιο στο Βουκουρέστι, Ρουμανίας.
- ο Ανέγερση γραφειακού συγκροτήματος στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία σε οικόπεδο 778 τ.μ. Έχει ολοκληρωθεί λεπτομερές πολεοδομικό σχέδιο.

Μακροπρόθεσμα προγραμματίζονται τα εξής έργα:

- ο Οικιστική ανάπτυξη στον Κίσαμο του Νομού Χανίων (ιδιοκτήτης J&P Development). Σχεδιασμός ανάπτυξης 40 περίπου παραθεριστικών κατοικιών σε οικόπεδο 3.585 τμ.
- ο Αξιοποίηση έκτασης 101 στρεμμάτων επί της εθνικής οδού Βουκουρεστίου – Πιτέστι, περιλαμβάνει την δόμηση περίπου 50.000 τ.μ. χώρων εμπορικής χρήσεως και αποθήκευσης.
- ο Ακίνητο 1.300 στρεμμάτων στην Βαρσοβία της Πολωνίας με ποσοστό συμμετοχής για την εταιρία 25%. Η έκταση γής βρίσκεται στα περίχωρα της Βαρσοβίας με δυνατότητα ανάπτυξης ενός νέου προαστείου στα Βόρεια της πόλης.

2. στον τομέα της παροχής υπηρεσιών

Η J&P Development **παρέχει υπηρεσίες στα εξής έργα:**

- ο Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτηριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας ανώδομης 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκλησιάς 9 στο Μαρούσι.
- ο Διαχείριση ακινήτων (property management) ΣΕΑ Μεσογείων στο 40^ο χμ της Αττικής Οδού στην Παιανία (περατωμένη μικτή ανάπτυξη επιφάνειας ανώδομης 33.700 τμ) και ΣΕΑ Ασπρούργου στο 10^ο χμ της Αττικής Οδού στον Ασπρόπυργο (με ολοκληρωμένες μόνο τις υποχρεωτικές εγκαταστάσεις των πρατηρίων και βοηθητικών χρήσεων).
- ο Διαχείριση Ανάπτυξης 5* Ξενοδοχείου 116 δωματίων στην Σαντορίνη

A.3 Πληροφορίες επί των Οικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2016 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2016 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2016:

- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των διερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση μέχρι την 31/12/2016.
- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2015.
- Δεν έχει επέλθει διακοπή εκμετάλλευσης/δραστηριότητας.
- Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρίας έχουν μειωθεί σε ποσό που υπολείπεται του 1/2 του μετοχικού κεφαλαίου, συνεπώς συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων των άρθρων 47 του κωδ. Ν. 2190/1920. Η Διοίκηση της Εταιρίας προτίθεται να λάβει τα κατάλληλα μέτρα για την οικονομική υποστήριξη της εταιρίας, προϋπόθεση η οποία έχει ληφθεί υπόψη κατά τη σύνταξη των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες όπως αναγράφεται παραπάνω έχουν συνταχθεί με δεδομένη την αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας της εταιρίας. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, με την από 30/06/2017 συνεδρίασή του, αποφάσισε να εισηγηθεί στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων, που θα συγκληθεί εντός του 2017, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό € 2.836.680,00, με την κεφαλαιοποίηση προγενέστερων καταβολών καθώς επίσης την μείωση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά ποσό 5.858.820,00 € προς ισόποση λογιστική εξάλειψη (απόσβεση) ζημιών παρελθουσών χρήσεων. Στόχος της Διοίκησης είναι η αναδιάρθρωση της οργανωτικής δομής της Εταιρίας για μεγαλύτερη αποδοτικότητα, αποτελεσματικότητα και έλεγχο των λειτουργιών της καθώς και η διεύρυνση του κύκλου εργασιών σε νέους πελάτες και παροχή νέων υπηρεσιών.
- Έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 30 Ιουνίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων. Βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας δεν επιτρέπονται τροποποιήσεις μετά την έγκρισή τους.
- Περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της J&P-ABAΞ Α.Ε. (μητρική εταιρία), με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η J&P-ABAΞ Α.Ε. κατέχει στις 31/12/2016 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2015.

B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της J&P DEVELOPMENT A.E. της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016 που καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2016, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, οι οποίες έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) της IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η IASB έχει εκδώσει μια σειρά από πρότυπα τα οποία αναφέρονται ως «IFRS Stable Platform 2005». Ο Όμιλος εφαρμόζει το IFRS Stable Platform 2005 από την 1^η Ιανουαρίου 2005 το οποίο περιλαμβάνει τα ακόλουθα πρότυπα:

Δ.Λ.Π. 1	Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων
Δ.Λ.Π. 2	Αποθέματα
Δ.Λ.Π. 7	Καταστάσεις ταμειακών ροών
Δ.Λ.Π. 8	Καθαρό κέρδος ή Ζημιά Χρήσης, Βασικά Λάθη και μεταβολές στις Λογιστικές Μεθόδους
Δ.Λ.Π. 10	Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού
Δ.Λ.Π. 11	Κατασκευαστικά Συμβόλαια
Δ.Λ.Π. 12	Φόροι εισοδήματος
Δ.Λ.Π. 14	Πληροφόρηση κατά τομέα
Δ.Λ.Π. 16	Ενσώματα πάγια
Δ.Λ.Π. 17	Μισθώσεις
Δ.Λ.Π. 18	Έσοδα
Δ.Λ.Π. 19	Παροχές σε εργαζόμενους
Δ.Λ.Π. 20	Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης
Δ.Λ.Π. 21	Οι επιδράσεις των μεταβολών στις τιμές του συναλλάγματος
Δ.Λ.Π. 23	Κόστος δανεισμού
Δ.Λ.Π. 24	Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών
Δ.Λ.Π. 26	Λογιστική απεικόνιση και παρουσίαση των προγραμμάτων αποχώρησης προσωπικού
Δ.Λ.Π. 27	Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και λογιστική επενδύσεων σε θυγατρικές
Δ.Λ.Π. 28	Λογιστική επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες
Δ.Λ.Π. 31	Χρηματοοικονομική παρουσίαση των δικαιωμάτων σε κοινοπραξίες
Δ.Λ.Π. 32	Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις και παρουσίαση
Δ.Λ.Π. 33	Κέρδη ανά μετοχή
Δ.Λ.Π. 34	Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις
Δ.Λ.Π. 36	Μείωση της αξίας στοιχείων του ενεργητικού
Δ.Λ.Π. 37	Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενες απαιτήσεις
Δ.Λ.Π. 38	Άυλα στοιχεία του ενεργητικού
Δ.Λ.Π. 39	Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και αποτίμηση
Δ.Λ.Π. 40	Επενδύσεις σε ακίνητα
Δ.Π.Χ.Π. 1	Πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π.
Δ.Π.Χ.Π. 3	Ενοποίηση επιχειρήσεων
Δ.Π.Χ.Π. 5	Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες
Δ.Π.Χ.Π. 7	Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις
Δ.Π.Χ.Π. 8	Λειτουργικοί τομείς
Δ.Π.Χ.Α. 11	Σχήματα υπό Κοινό Έλεγχο
Δ.Π.Χ.Α. 12	Συμφωνίες Παραχώρησης

Οι πολιτικές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ (ή IFRS) απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρίας. Σημαντικές παραδοχές από την Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων της εταιρίας έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται κατάλληλα.

Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Οι λογιστικές αρχές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει ο Όμιλος είναι οι ακόλουθες:

Γ.1. Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 3)

Επενδύσεις σε θυγατρικές: Είναι οι εταιρίες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από άλλη εταιρία (μητρική) με την κατοχή της πλειοψηφίας των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρίας στην οποία έγινε η επένδυση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται πλήρως (ολική ενοποίηση), σε επίπεδο ομίλου, με την μέθοδο της εξαγοράς από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επί αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Η εξαγορά θυγατρικής από τον Όμιλο λογιστικοποιείται βάσει της μεθόδου της εξαγοράς. Το κόστος κτήσης μιας θυγατρικής είναι η εύλογη αξία των στοιχείων ενεργητικού που δόθηκαν, των μετοχών που εκδόθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής, πλέον τυχόν κόστους άμεσα συνδεδεμένου με την συναλλαγή. Τα εξατομικευμένα στοιχεία του ενεργητικού, υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται κατά την εξαγορά στις εύλογες αξίες τους ανεξαρτήτως του ποσοστού συμμετοχής. Το κόστος αγοράς πέραν της εύλογης αξίας των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, καταχωρείται ως υπεραξία. Αν το συνολικό κόστος της αγοράς είναι μικρότερο από την εύλογη αξία των επί μέρους στοιχείων που αποκτήθηκαν, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στα αποτελέσματα.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπο και μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου απαλείφονται. Οι ζημιές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου (μη πραγματοποιηθείσες σε επίπεδο Ομίλου) επίσης απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης, του μεταβιβασθέντος στοιχείου ενεργητικού. Οι λογιστικές αρχές των θυγατρικών έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Στον ισολογισμό της Εταιρίας οι συμμετοχές σε θυγατρικές εμφανίζονται στην αξία κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος της απομείωσης (impairment test) διενεργείται όποτε υπάρχουν σαφείς ενδείξεις απομείωσης με βάση τις διατάξεις του ΔΛΠ 36 «Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων».

Επενδύσεις σε συγγενείς : Είναι οι επιχειρήσεις αυτές πάνω στις οποίες ο Όμιλος μπορεί να ασκήσει σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθούν είτε θυγατρικές είτε συμμετοχή σε κοινοπραξία. Οι παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν από τον Όμιλο συνιστούν ότι το κατεχόμενο ποσοστό μεταξύ 20% και 50% δικαιωμάτων ψήφου μιας εταιρίας υποδηλώνει σημαντική επιρροή πάνω στην εταιρία αυτή. Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις αρχικά αναγνωρίζονται στο κόστος και κατόπιν αποτιμώνται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Το μερίδιο του Ομίλου στα κέρδη ή τις ζημιές των συγγενών επιχειρήσεων μετά την εξαγορά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα, ενώ το μερίδιο των μεταβολών των αποθεματικών μετά την εξαγορά, αναγνωρίζεται στα αποθεματικά. Οι συσσωρευμένες μεταβολές επηρεάζουν την λογιστική αξία των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις. Όταν η συμμετοχή του Ομίλου στις ζημιές σε μια συγγενή επιχείρηση ισούται ή υπερβαίνει τη συμμετοχή της στη συγγενή επιχείρηση, συμπεριλαμβανομένων οποιονδήποτε άλλων επισφαλών απαιτήσεων, ο Όμιλος δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός και αν έχει καλύψει υποχρεώσεις ή έχει ενεργήσει πληρωμές εκ μέρους της συγγενούς επιχείρησης και εν γένει εκείνων που προκύπτουν από την μετοχική ιδιότητα.

Μη πραγματοποιημένα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ του Ομίλου και των συνδεδεμένων επιχειρήσεων απαλείφονται κατά το ποσοστό συμμετοχής του Ομίλου στις συγγενείς επιχειρήσεις. Μη πραγματοποιημένες ζημιές απαλείφονται, εκτός εάν η συναλλαγή παρέχει ενδείξεις απομείωσης του μεταβιβασθέντος στοιχείου του ενεργητικού. Οι λογιστικές αρχές των συγγενών επιχειρήσεων έχουν τροποποιηθεί ώστε να είναι ομοιόμορφες με αυτές που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Τα διεταιρικά υπόλοιπα και οι διεταιρικές συναλλαγές καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που προκύπτουν από διεταιρικές συναλλαγές και δεν έχουν πραγματοποιηθεί ακόμη (σε επίπεδο Ομίλου), απαλείφονται κατά την σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Δομή του Ομίλου: Ο Όμιλος J&P-DEVELOPMENT απαρτίζεται από τις εξής θυγατρικές εταιρίες οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης:

Επωνυμία	% συμμετοχή της J&P DEVELOPMENT A.E.	A.Φ.Χ. *
J&P DEVELOPMENT A.E., Αθήνα	Μητρική	2010 & 2016
S.C.ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L., Ρουμανία	98%	2005-2016
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2016

SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2005-2016
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2006-2016

**Α.Φ.Χ.: Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις*

Η Εταιρία δεν έχει ελεχθεί φορολογικά για τη χρήση 2010. Οι φορολογικές υποχρεώσεις της Εταιρίας για την χρήση αυτή δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές και ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα της χρήσης αυτής δεν έχουν καταστεί οριστικά. Κατά την εκτίμησή μας οι φόροι που ενδεχομένως προκύπτουν δεν θα ασκήσουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η Εταιρία είχε υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από Νόμιμο Ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων 2014 και 2015 της Εταιρίας επίσης διενεργήθηκαν από Νόμιμους Ελεγκτές βάσει των διατάξεων του Ν.4174/2013 άρθρο 65Α παρ.1, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4262/2014 και η Εταιρία έλαβε Πιστοποιητικά Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Η Εταιρία για τη χρήση 2016 έχει υπαχθεί προαιρετικά στο φορολογικό έλεγχο των Νόμιμων Ελεγκτών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.4174/2013, άρθρο 65^Α παρ.1, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2016. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Οι συγγενείς εταιρίες του Ομίλου οι οποίες ενοποιούνται με την μέθοδο της καθαρής θέσης είναι οι κάτωθι:

5N A.E., Αθήνα	45,00%
3G A.E., Αθήνα	50,00%
SC ORIOL REAL ESTATES, Ρουμανία	50,00%
STARWARE ENTERPRISES Ltd, Κύπρος	50,00%

Επίσης με τη μέθοδο της Καθαρής Θέσης ενοποιείται η θυγατρική εταιρία της STARWARE ENTERPRISES Ltd με την επωνυμία «QUIDA INVESTMENTS Sp.z o.o.», με έδρα την Βαρσοβία Πολωνίας και με ποσοστό συμμετοχής της STARWARE ENTERPRISES Ltd 50%.

Γ.2α. Ιδιοκτησία, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Δ.Λ.Π. 16)

Η διοίκηση επέλεξε για όλες τις κατηγορίες λειτουργικών παγίων στοιχείων (περιλαμβανομένων και των λειτουργικών ακινήτων) ύστερα από την αρχική καταχώρηση των ενσώματων πάγιων στοιχείων κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), να χρησιμοποιήσει τη βασική μέθοδο (αποτίμησης στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις) σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16.

Η μέτρηση της ιδιοκτησίας, των εγκαταστάσεων και του εξοπλισμού στην ημερομηνία της μετάβασης στα IFRS καλύπτεται από μια από τις έξι προαιρετικές απαλλαγές, δηλαδή κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), η Διοίκηση επέλεξε να χρησιμοποιήσει την αξία κτήσης αυξημένη κατά τις τυχόν αναπροσαρμογές βάσει του Ν. 2065/92 και μειωμένη με τις αποσβέσεις βάσει του Ν. 2190/20, ως θεωρούμενο (τεκμαιρόμενο) κόστος κατά την ημερομηνία αυτή (μετάβασης).

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση κατέφαρμγή του Δ.Λ.Π. 36 «Απομείωση Περιουσιακών Στοιχείων (Impairment of Assets)», εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση των στοιχείων του ενεργητικού της, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό για κάθε στοιχείο ξεχωριστά με την λογιστική του αξία.

Μεταγενέστερες δαπάνες σε ήδη καταχωρημένο στοιχείο προστίθενται στη λογιστική αξία του στοιχείου, μόνο αν αυξάνουν τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου. Κάθε μεταγενέστερη δαπάνη η οποία δεν προσαυξάνει τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου, βαρύνει τα έξοδα της χρήσης στην οποία πραγματοποιούνται.

Κόστη σημαντικής επισκευής ή επιθεώρησης ενός παγίου στοιχείου καταχωρούνται στα έξοδα της χρήσεως στην οποία πραγματοποιούνται εκτός και αν αυξάνουν τα οικονομικά οφέλη του παγίου στοιχείου οπότε προσαυξάνουν το κόστος του παγίου στοιχείου.

Οι αποσβέσεις των στοιχείων των ενσώματων παγίων (πλην οικοπέδων τα οποία δεν αποσβένονται) υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο βάσει της ωφέλιμης ζωής τους. Οι κύριοι συντελεστές απόσβεσης που προκύπτουν έχουν ως εξής:

Λειτουργικά ακίνητα (κτίρια)	3%
Ακίνητα επένδυσης	3%
Μηχανικός εξοπλισμός	5,3% - 20%
Μεταφορικά μέσα	7,5% - 20%
Λοιπός εξοπλισμός	15% - 20%

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού. Όταν οι λογιστικές αξίες των ενσώματων ακινητοποιήσεων υπερβαίνουν την ανακτήσιμη αξία τους, η διαφορά (απομείωση) καταχωρείται άμεσα ως έξοδο στα αποτελέσματα.

Κατά την πώληση ενσώματων ακινητοποιήσεων, οι διαφορές μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται και της λογιστικής τους αξίας καταχωρούνται ως κέρδη ή ζημιές στα αποτελέσματα.

Οι ιδιοπαραγόμενες ενσώματες ακινητοποιήσεις στοιχειοθετούν προσθήκη στο κόστος κτήσεως των ενσώματων ακινητοποιήσεων σε αξίες που περιλαμβάνουν το άμεσο κόστος μισθοδοσίας του προσωπικού, που συμμετέχει στην κατασκευή (συμπεριλαμβανομένων των αντίστοιχων εργοδοτικών εισφορών), κόστος αναλωθέντων υλικών και άλλα γενικά άμεσα κόστη.

Γ.2β. Ιδιοκτησία (Ακίνητα προς επένδυση, Δ.Λ.Π. 40)

Για τα **ακίνητα επένδυσης** η διοίκηση επέλεξε μετά την αρχική καταχώρηση των ενσώματων παγίων στοιχείων κατά την ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Λ.Π. (01/01/2004), να χρησιμοποιήσει την **εναλλακτική μέθοδο αποτίμησης στο κόστος κτήσης, δηλ: με την βασική μέθοδο του ΔΛΠ 16 (αποτίμηση στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις).**

Ο Όμιλος J&P DEVELOPMENT εφάρμοξε το ΔΛΠ 40 για τη παρακολούθηση των ακινήτων επένδυσης, με χρήση της εναλλακτικής μεθόδου εκτίμησης, δηλαδή της μεθόδου του κόστους.

Κατά το 2007 ο Όμιλος J&P DEVELOPMENT αποφάσισε να μεταβάλει τη λογιστική πολιτική όσον αφορά την μέθοδο εκτίμησης των ακινήτων επένδυσης και συγκεκριμένα να εφαρμόσει τη μέθοδο των αναπροσαρμογών (εύλογων αξιών) αντί της μεθόδου του κόστους.

Η Διοίκηση υιοθετεί την άποψη ότι η πολιτική αυτή, της εφαρμογής των εύλογων αξιών για την εκτίμηση των ακινήτων επένδυσης, παρέχει αξιόπιστη και περισσότερο σχετική πληροφόρηση, διότι βασίζεται σε ενημερωμένες αξίες.

Γ.3. Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)

Τα έξοδα αυτά πρέπει να αποσβένονται εντός της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται. Μόνο έξοδα τα οποία ικανοποιούν τα κριτήρια του Δ.Λ.Π. 38.18 κεφαλαιοποιούνται (όπως οι δαπάνες λογισμικών προγραμμάτων). Κατά την εφαρμογή του IFRS, τα έξοδα πολυετούς απόσβεσης που δεν ικανοποιούν το 38.18, έχουν διαγραφεί.

Στα άυλα στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται οι άδειες λογισμικού.

Γ.4. Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)

ι) Υπεραξία

Η υπεραξία αντιπροσωπεύει το επιπλέον τίμημα που καταβάλλεται από τον Όμιλο για την απόκτηση νέων θυγατρικών και συγγενών εταιριών. Προκύπτει από τη σύγκριση του τιμήματος που καταβάλλεται για την απόκτηση μιας νέας εταιρίας με την αναλογούσα στον Όμιλο εύλογη αξία των ιδίων κεφαλαίων της, κατά την ημερομηνία της απόκτησης. Η υπεραξία που προκύπτει από την απόκτηση νέων θυγατρικών εταιριών εμφανίζεται στις ασώματες ακινητοποιήσεις. Κάθε χρόνο διενεργείται έλεγχος της υπεραξίας για τυχόν απομείωση, η οποία μειώνει το αρχικό ποσό όπως αυτό απεικονίζεται στον Ισολογισμό. Κατά τον υπολογισμό των κερδών ή ζημιών που προκύπτουν από την πώληση συμμετοχών, λαμβάνεται υπόψη η τυχόν υπεραξία της προς πώληση εταιρίας.

Για την ευχερέστερη διεκπεραίωση των ελέγχων απομείωσης (impairment tests), το ποσό της υπεραξίας κατανέμεται σε μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Η μονάδα ταμειακών ροών είναι η μικρότερη προσδιορίσιμη ομάδα στοιχείων ενεργητικού που δημιουργεί ανεξάρτητες ταμειακές ροές και αντιπροσωπεύει το επίπεδο στο οποίο ο Όμιλος συλλέγει και παρουσιάζει τα οικονομικά στοιχεία για σκοπούς εσωτερικής πληροφόρησης. Η απομείωση για την υπεραξία, καθορίζεται με τον υπολογισμό του ανακτήσιμου ποσού από τις μονάδες ταμειακής ροής με τις οποίες συνδέεται η υπεραξία. Ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με την υπεραξία, δεν μπορούν να αντιστραφούν σε μελλοντικές περιόδους. Ο Όμιλος πραγματοποιεί τον ετήσιο έλεγχο για απομείωση υπεραξίας στις 31 Δεκεμβρίου της εκάστοτε χρήσης.

Στην περίπτωση που η εύλογη αξία των ιδίων κεφαλαίων κατά την ημερομηνία εξαγοράς μίας εταιρίας είναι μεγαλύτερη από το τίμημα που δόθηκε για την απόκτησή της, τότε προκύπτει αρνητική υπεραξία (έσοδο), η οποία καταχωρείται απευθείας ως έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Για τον υπολογισμό της απομείωσης εφαρμόζεται το Δ.Λ.Π. 36 στις περιπτώσεις απόκτησης θυγατρικών ή το Δ.Λ.Π. 39 στις περιπτώσεις συμμετοχών σε συγγενείς ή λοιπού συμμετοχικού ενδιαφέροντος εταιρίες.

ii) Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού

Τα στοιχεία του ενεργητικού που έχουν απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή δεν αποσβένονται και υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης ετησίως και όταν κάποια γεγονότα καταδεικνύουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Τα στοιχεία του ενεργητικού που αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί.

Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται το ποσό από την πώληση ενός στοιχείου του ενεργητικού στα πλαίσια μιας αμοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του στοιχείου ενεργητικού, ενώ αξία χρήσης είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να εισρεύσουν στην επιχείρηση από την χρήση ενός στοιχείου ενεργητικού και από την πώλησή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς η Διοίκηση εκτιμά κατά πόσο υπάρχει ένδειξη για απομείωση ενός στοιχείου του ενεργητικού βάσει του Δ.Λ.Π. 36, σύμφωνα με το οποίο διασφαλίζεται ότι τα στοιχεία του ενεργητικού λογιστικοποιούνται σε αξία που δεν υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό, όπου ανακτήσιμο ποσό ενός στοιχείου ενεργητικού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της δίκαιης αξίας (μειωμένης κατά τα κόστη πώλησης) και της αξίας χρήσης.

Στην αξιολόγηση αυτή λαμβάνονται υπόψη πληροφορίες από διάφορες εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης. Ο έλεγχος περί απομείωσης στοιχείων του ενεργητικού εφαρμόζεται για όλα τα στοιχεία πλην αποθεμάτων, κατασκευαστικών συμβολαίων, αναβαλλόμενων φορολογικών στοιχείων ενεργητικού, χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που εμπίπτουν στο ΔΛΠ 39, στα ακίνητα προς επένδυση και τα μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση.

Η ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων του έτους.

Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π. 2)

Την ημερομηνία του ισολογισμού, τα αποθέματα αποτιμώνται στο χαμηλότερο του κόστους ή την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Το κόστος των ετοιμών προϊόντων και της παραγωγής σε εξέλιξη αποτελείται από τις πρώτες ύλες, την άμεση εργασία, τις άμεσες δαπάνες, τα γενικά έξοδα και το κόστος δανεισμού που συνδέονται με την παραγωγή. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης στην συνηθισμένη πορεία των εργασιών της επιχείρησης, μειωμένη με το κόστος ολοκλήρωσης της πώλησης και των εξόδων διάθεσης.

Γ.6. Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση (Δ.Λ.Π. 39)

Το πρότυπο αναπτύσσει τις αρχές για την αναγνώριση και την επιμέτρηση χρηματοοικονομικών μέσων, χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και κάποιων συμβολαίων αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών μέσων. Οι αγορές και οι πωλήσεις των επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των άμεσα επιρριπτέων στη συναλλαγή δαπανών, με εξαίρεση όσον αφορά τις άμεσα επιρριπτές στη συναλλαγή δαπάνες, για τα στοιχεία εκείνα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Τα χρηματοοικονομικά μέσα του Ομίλου ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση την ουσία της σύμβασης και το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν.

i) Χρηματοοικονομικά στοιχεία/υποχρεώσεις αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους μέσω της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης

Πρόκειται για χρηματοοικονομικά στοιχεία/υποχρεώσεις, που ικανοποιούν οποιαδήποτε από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία/υποχρεώσεις που κατέχονται για εμπορικούς σκοπούς (συμπεριλαμβάνονται τα παράγωγα, εκτός από εκείνα που είναι καθορισμένα και αποτελεσματικά μέσα αντιστάθμισης, αυτά που αποκτώνται ή δημιουργούνται με σκοπό την πώληση ή την επαναγορά και τέλος αυτά που αποτελούν μέρος ενός χαρτοφυλακίου από αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά μέσα).
- Κατά την αρχική αναγνώριση ορίζεται από την επιχείρηση ως στοιχείο που αποτιμάται στην εύλογη αξία, με αναγνώριση των μεταβολών στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης.

Τα πραγματοποιημένα και μη πραγματοποιημένα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού αποτιμώμενα στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν.

ii) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Στην κατηγορία αυτή (Δάνεια και Απαιτήσεις) δεν περιλαμβάνονται:

- απαιτήσεις από προκαταβολές για αγορά αγαθών ή υπηρεσιών,
- απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με δοσοληψίες φόρων, οι οποίες έχουν επιβληθεί νομοθετικά από το κράτος,
- οτιδήποτε δεν καλύπτεται από σύμβαση ώστε να δίνει δικαίωμα στην επιχείρηση για λήψη μετρητών άλλων χρηματοοικονομικών παγίων στοιχείων.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και κατόπιν επιμετρούνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

iii) Επενδύσεις κατεχόμενες ως την λήξη

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές και συγκεκριμένη λήξη και τα οποία ο Όμιλος έχει την πρόθεση και την δυνατότητα να τα κρατήσει ως την λήξη τους. Τα στοιχεία αυτής της κατηγορίας αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Γ.7. Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίηση και παρουσίαση (ΔΛΠ 32)

Οι αρχές του παρόντος προτύπου συμπληρώνουν τις αρχές για την αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση.

Το πρότυπο ασχολείται με τη κατάταξη των χρηματοοικονομικών μέσων ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις και συμμετοχικούς τίτλους και την καταταξή των σχετικών τόκων, μερισμάτων, ζημιών και κερδών και τις συνθήκες υπο τις οποίες τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις πρέπει να συμψηφίζονται.

Ως χρηματοοικονομικό μέσο ορίζεται κάθε σύμβαση που δημιουργεί ταυτόχρονα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για μία οικονομική οντότητα και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση ή έναν συμμετοχικό τίτλο για μία άλλη οικονομική οντότητα.

Χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι κάθε περιουσιακό στοιχείο που αφορά :

- (α) ταμιακά διαθέσιμα,
- (β) συμμετοχικό τίτλο άλλης οικονομικής οντότητας ,
- (γ) συμβατικό δικαίωμα :
 - (i) για παραλαβή μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου από μια άλλη οικονομική οντότητα ή
 - (ii) για την ανταλλαγή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων με μία άλλη οικονομική οντότητα υπό όρους δυνητικά ευνοϊκούς για την οικονομική οντότητα ή
- (δ) συμβόλαιο που δίνεται να ή θα διακανονιστεί με τους συμμετοχικούς τίτλους της ίδιας οικονομικής οντότητας και είναι :

- (i) μη παράγωγο για το οποίο η οικονομική οντότητα υποχρεούται ή μπορεί να υποχρεούται να λάβει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας ή
- (ii) παράγωγο που θα ή μπορεί να διακανονιστεί εκτός από την ανταλλαγή συγκεκριμένου ποσού μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με συγκεκριμένη ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας. Για το σκοπό αυτόν στους ίδιους συμμετοχικούς τίτλους της οικονομικής οντότητας δεν συμπεριλαμβάνονται μέσα τα οποία είναι τα ίδια συμβόλαια για τη μελλοντική παραλαβή ή παράδοση των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας .

Χρηματοοικονομική υποχρέωση είναι κάθε υποχρέωση που αφορά :

- (α) συμβατικό δικαίωμα :
 - (i) για παράδοση μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σε μια άλλη οικονομική οντότητα ή
 - (ii) την ανταλλαγή χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων με μία άλλη οντότητα υπό όρους δυνητικά δυσμενείς για την οικονομική οντότητα ή
- (β) συμβόλαιο που δύναται να ή θα διακανονιστεί με τους συμμετοχικούς τίτλους της ίδιας της οικονομικής οντότητας και είναι :
 - (i) μη παράγωγο για το οποίο η οικονομική οντότητα υποχρεούται ή μπορεί να υποχρεούται να παραδώσει μεταβλητή ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας ή
 - (ii) παράγωγο που θα ή μπορεί να διακανονιστεί εκτός από την ανταλλαγή συγκεκριμένου ποσού μετρητών ή άλλου χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου με συγκεκριμένη ποσότητα των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας. Για το σκοπό αυτόν στους ίδιους συμμετοχικούς τίτλους της οικονομικής οντότητας δεν συμπεριλαμβάνονται μέσα τα οποία είναι τα ίδια συμβόλαια για τη μελλοντική παραλαβή ή παράδοση των ιδίων συμμετοχικών τίτλων της οικονομικής οντότητας.

Συμμετοχικός τίτλος είναι κάθε σύμβαση που αποδεικνύει ένα δικαίωμα στο υπόλοιπο που απομένει , εάν, από τα περιουσιακά στοιχεία μιας οικονομικής οντότητας αφαιρεθούν οι υποχρεώσεις της.

Εύλογη αξία είναι το ποσό με το οποίο ένα περιουσιακό στοιχείο θα μπορούσε να ανταλλαγεί ή μια υποχρέωση να διακανονισθεί μεταξύ δύο μερών που ενεργούν με τη θέλησή τους και με πλήρη γνώση των συνθηκών της αγοράς , στα πλαίσια μιας συναλλαγής που διεξάγεται σε καθαρά εμπορική βάση.

Γ.8. Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α. 7)

Το ΔΠΧΑ 7 αναφέρεται σε όλους τους κινδύνους που προκύπτουν από όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα, εκτός από εκείνα που αποκλείονται ειδικά (πχ. συμφέροντα σε θυγατρικές, συνδεδεμένα μέρη και κοινοπραξίες, κ.λπ.). Σκοπός των γνωστοποιήσεων είναι η παροχή μίας εικόνας για την χρήση των χρηματοοικονομικών μέσων από τον Όμιλο και την έκθεσή του στους κινδύνους που αυτά προκαλούν. Η έκταση των γνωστοποιήσεων που απαιτούνται εξαρτάται από την έκταση της χρήσης των χρηματοοικονομικών μέσων από την Εταιρία και από την έκθεσή της σε κινδύνους. Ο Όμιλος και η Εταιρία εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ7 από την 1η Ιανουαρίου 2007.

Γ.9. Προβλέψεις (Δ.Λ.Π. 37)

Προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν ο Όμιλος έχει παρούσες νομικές ή τεκμηριωμένες υποχρεώσεις ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, είναι πιθανή η εκκαθάρισή τους μέσω εκρών όρων και η εκτίμηση του ακριβούς ποσού της υποχρέωσης μπορεί να πραγματοποιηθεί με αξιοπιστία. Οι προβλέψεις επισκοπούνται κατά την ημερομηνία σύνταξης κάθε ισολογισμού και προσαρμόζονται προκειμένου να αντανακλούν την παρούσα αξία της δαπάνης που αναμένεται να απαιτηθεί για τη διευθέτηση της υποχρέωσης. Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις άλλα γνωστοποιούνται, εκτός αν η πιθανότητα εκρών πόρων οι οποίοι ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη. Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών οφελών είναι πιθανή.

Γ.10. Επιχορηγήσεις (Δ.Λ.Π. 20)

Ο Όμιλος αναγνωρίζει τις κρατικές επιχορηγήσεις οι οποίες ικανοποιούν αθροιστικά τα εξής κριτήρια : α) υπάρχει τεκμαιρόμενη βεβαιότητα ότι η επιχείρηση έχει συμμορφωθεί ή πρόκειται να συμμορφωθεί με τους όρους της επιχορήγησης και β) πιθανολογείται ότι το ποσό της επιχορήγησης θα εισπραχθεί.

Καταχωρούνται στην εύλογη αξία και αναγνωρίζονται με τρόπο συστηματικό στα έσοδα, με βάση την αρχή του συσχετισμού των επιχορηγήσεων με τα αντίστοιχα κόστη τα οποία και επιχορηγούν.

Γ.11. Μετατροπή ξένου νομίσματος (Δ.Λ.Π. 21)

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο λειτουργεί ο Όμιλος («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της μητρικής Εταιρίας και όλων των θυγατρικών της.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με την χρήση των ισοτιμιών που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών.

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την εκκαθάριση τέτοιων συναλλαγών κατά την διάρκεια της περιόδου και από την μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα με τις ισχύουσες ισοτιμίες κατά την ημερομηνία ισολογισμού, καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι συναλλαγματικές διαφορές από μη νομισματικά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους, θεωρούνται ως τμήμα της εύλογης αξίας και συνεπώς καταχωρούνται όπου και οι διαφορές της εύλογης αξίας.

Γ.12. Μετοχικό κεφάλαιο (Δ.Λ.Π. 33)

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας.

Γ.13. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 18)

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

Γ.14. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π. 12)

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

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δεν λογίζεται εάν προκύπτει από την αρχική αναγνώριση στοιχείου ενεργητικού ή παθητικού σε συναλλαγή, εκτός επιχειρηματικής συνένωσης, η οποία όταν έγινε η συναλλαγή δεν επηρέασε ούτε το λογιστικό ούτε το φορολογικό κέρδος ή ζημία.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας

σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού χρήσης.

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

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

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

Γ.15. Ωφελήματα προσωπικού (Δ.Λ.Π. 19)

Βραχυπρόθεσμες παροχές:

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς τους εργαζόμενους (εκτός από παροχές λήξης της εργασιακής σχέσης) σε χρήματα και σε είδος αναγνωρίζονται ως έξοδο όταν καθίστανται δεδουλευμένες. Τυχόν ανεξόφλητο ποσό καταχωρείται ως υποχρέωση, ενώ σε περίπτωση που το ποσό που ήδη καταβλήθηκε υπερβαίνει το ποσό των παροχών, η επιχείρηση αναγνωρίζει το υπερβάλλον ποσό ως στοιχείο του ενεργητικού της (προπληρωθέν έξοδο) μόνο κατά την έκταση που η προπληρωμή θα οδηγήσει σε μείωση μελλοντικών πληρωμών ή σε επιστροφή.

Παροχές κατά την έξοδο από την υπηρεσία:

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών καθώς και πρόγραμμα καθορισμένων παροχών.

Πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών:

Με βάση το πρόγραμμα καθορισμένων εισφορών, η υποχρέωση της επιχείρησης (νομική) περιορίζεται στο ποσό που έχει συμφωνηθεί να συνεισφέρει στον φορέα (ασφαλιστικό ταμείο) που διαχειρίζεται τις εισφορές και χορηγεί τις παροχές (συντάξεις, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, κλπ.)

Το δεδουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Πρόγραμμα καθορισμένων παροχών:

Η υποχρέωση της εταιρίας (νομική) αφορά τα ωφελήματα τερματισμού υπηρεσιών τα οποία είναι πληρωτέα ως αποτέλεσμα απόφασης της εταιρίας να τερματίσει τις υπηρεσίες ενός υπαλλήλου πριν την κανονική ημερομηνία αφυπηρέτησης, καθώς επίσης και για ωφελήματα τα οποία είναι πληρωτέα κατά την αφυπηρέτηση ενός υπαλλήλου (ωφελήματα συνταξιοδότησης τα οποία δημιουργούνται βάσει νομοθεσίας).

Για τον υπολογισμό της παρούσας αξίας της υποχρέωσης καθορισμένου ωφελήματος, του σχετικού τρέχοντος κόστους υπηρεσιών, του κόστους προηγούμενων υπηρεσιών, χρησιμοποιείται η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας (Projected Unit Credit Method) η οποία είναι η μέθοδος δεδουλευμένης παροχής υπηρεσιών που αναλογεί σε υπηρεσία, σύμφωνα με την οποία αποδίδονται τα οφέλη στις περιόδους κατά τις οποίες δημιουργείται η υποχρέωση για καταβολή ωφελημάτων μετά την αφυπηρέτηση. Η υποχρέωση δημιουργείται καθώς ο υπάλληλος παρέχει τις υπηρεσίες του οι οποίες του δίνουν και το δικαίωμα για ωφελήματα κατά την αφυπηρέτηση.

Άρα η Μέθοδος Προβολής Πίστωσης Μονάδας απαιτεί όπως αποδοθούν οφέλη, τόσο στην τρέχουσα περίοδο (για να υπολογιστεί το τρέχον κόστος υπηρεσιών) όσο και στην τρέχουσα και στις προγενέστερες περιόδους (για να υπολογιστεί η παρούσα αξία της υποχρέωσης καθορισμένων ωφελημάτων).

Παρόλο ότι τα ωφελήματα έχουν ως προϋπόθεση μελλοντική εργοδότηση (δηλαδή δεν είναι κατοχυρωμένα), υπολογίζεται η υποχρέωση βάσει αναλογιστικών υποθέσεων ως εξής:

Δημογραφικές Υποθέσεις: «Κίνηση Προσωπικού» (Αποχώρηση Προσωπικού / Απόλυση προσωπικού) και

Χρηματοοικονομικές Υποθέσεις: προεξοφλητικός συντελεστής, μελλοντικά επίπεδα μισθού (συντελεστές απόδοσης κυβερνητικών χρεογράφων με παρόμοια διάρκεια) και εκτιμώμενες μελλοντικές μεταβολές, στο επίπεδο οποιωνδήποτε κρατικών παροχών που επηρεάζουν τα καταβλητέα οφέλη.

Γ.16. Αναγνώριση εσόδων (Δ.Λ.Π. 18)

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την πώληση αγαθών και παροχής υπηρεσιών, καθαρά από Φόρο Προστιθέμενης Αξίας, εκπτώσεις και επιστροφές. Τα διεταιρικά έσοδα μέσα στον Όμιλο απαλείφονται πλήρως. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

Πωλήσεις αγαθών:

Τα έσοδα από πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν πληρούνται οι κάτωθι όροι :

- Έχουν μεταβιβαστεί στον αγοραστή οι ουσιαστικοί κίνδυνοι και οι ωφέλειες της κυριότητας των αγαθών,
- Η εταιρία δεν συνεχίζει να αναμειγνύεται στη διαχείριση των αγαθών που πουλήθηκαν (όπως όταν ήταν δικά της), ούτε διατηρεί τον πραγματικό έλεγχο επί αυτών,
- το ποσό του εσόδου μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα,
- τα οικονομικά οφέλη που σχετίζονται με την συναλλαγή πιθανολογείται ότι θα εισρεύσουν στην εταιρία και,
- τα κόστη που πραγματοποιήθηκαν ή πρόκειται να πραγματοποιηθούν σε σχέση με τη συναλλαγή, μπορούν να υπολογιστούν αξιόπιστα.

Το έσοδο από τα αγαθά που μεταβιβάζονται τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί και βρίσκονται σε ημιτελή κατάσταση και εφόσον πληρούνται οι ανωτέρω όροι, αναγνωρίζεται με βάση τον βαθμό ολοκλήρωσης του έργου. Ο βαθμός ολοκλήρωσης προσδιορίζεται με την μέθοδο της αναλογίας του κόστους που έχει πραγματοποιηθεί την συγκεκριμένη περίοδο σε σχέση με το προϋπολογιστικό συνολικό κόστος.

Παροχή υπηρεσιών:

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται την περίοδο που παρέχονται οι υπηρεσίες, με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της παρεχόμενης υπηρεσίας σε σχέση με το σύνολο των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Γ.17. Δάνεια και απαιτήσεις (Δ.Λ.Π. 23)

Περιλαμβάνουν μη παράγωγα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με σταθερές ή προσδιορισμένες πληρωμές τα οποία δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Στην κατηγορία αυτή (Δάνεια και Απαιτήσεις) δεν περιλαμβάνονται α) απαιτήσεις από προκαταβολές για αγορά αγαθών ή υπηρεσιών, β) απαιτήσεις που έχουν να κάνουν με δοσοληψίες φόρων, οι οποίες έχουν επιβληθεί νομοθετικά από το κράτος, γ) οτιδήποτε δεν καλύπτεται από σύμβαση ώστε να δίνει δικαίωμα στην επιχείρηση για λήψη μετρητών ή άλλων χρηματοοικονομικών παγίων στοιχείων.

Τα δάνεια και οι απαιτήσεις περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος εκτιμά αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά στοιχεία του ενεργητικού έχουν υποστεί απομείωση.

Τα δάνεια και απαιτήσεις αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το ποσό της ζημιάς θα πρέπει να επιβαρύνει άμεσα και στο σύνολό του τα αποτελέσματα της χρήσης.

Ο έλεγχος μείωσης της αξίας γίνεται ξεχωριστά για τις σημαντικές αξίας απαιτήσεις, ενώ μπορεί να γίνει συνολική εκτίμηση για τα ποσά που δεν είναι σημαντικά. Σε αυτές τις περιπτώσεις, οι απαιτήσεις θα πρέπει να ομαδοποιούνται με κριτήριο τον πιστωτικό τους κίνδυνο (δηλαδή, δημιουργούνται ομάδες απαιτήσεων που παρουσιάζουν τον ίδιο πιστωτικό κίνδυνο).

Εάν σε επόμενες περιόδους η ζημιά λόγω μείωσης της αξίας έχει περιοριστεί (με βάση τις αντικειμενικές ενδείξεις), τότε γίνεται αναστροφή η οποία και αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα. Το ποσό της αναστροφής δεν μπορεί να δίνει αναπόσβεστο κόστος το οποίο να ξεπερνά το ποσό που θα είχε η απαίτηση κατά την ημερομηνία που γίνεται η αναστροφή, εάν δεν υπήρχε η ζημιά μείωσης της αξίας.

Γ.18. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π. 23)

Το κόστος δανεισμού είναι οι τόκοι που απορρέουν από τον δανεισμό, καθώς και τα λοιπά έξοδα που πραγματοποιούνται από μία επιχείρηση για τη λήψη των δανείων.

Στην έννοια του κόστους δανεισμού περιλαμβάνονται:

- Τόκοι βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων, καθώς και τόκοι υπεραναλήψεων,
- Συναλλαγματικές διαφορές δανείων σε ξένο νόμισμα, κατά την έκταση που αυτές θεωρούνται χρηματοοικονομικό έξοδο.

Όλα τα κόστη δανεισμού που μπορεί να κατανεμηθούν άμεσα στην απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου που πληρεί τις προϋποθέσεις, κεφαλαιοποιούνται.

Γ.19. Πληροφόρηση κατά τομέα (Δ.Λ.Π. 14)

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται μία ομάδα στοιχείων ενεργητικού και δραστηριοτήτων που παρέχουν προϊόντα και υπηρεσίες, τα οποία υπόκεινται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από εκείνα άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στον τομέα ανάπτυξης ακινήτων και παροχής υπηρεσιών σχετικά με την διαχείριση, ανάπτυξη και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας.

Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται μία γεωγραφική περιοχή, στην οποία παρέχονται προϊόντα και υπηρεσίες και η οποία υπόκειται σε διαφορετικούς κινδύνους και αποδόσεις από άλλες περιοχές. Ο Όμιλος παρέχει πληροφόρηση κατά γεωγραφικό τομέα.

Γ.20. Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π. 24)

Οι γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών καλύπτονται από το Δ.Λ.Π. 24 το οποίο αναφέρεται στις συναλλαγές μεταξύ μιας επιχείρησης που καταρτίζει οικονομικές καταστάσεις και των συνδεδεμένων με αυτή μερών και εφαρμόζεται υποχρεωτικά για τις χρήσεις που αρχίζουν μετά την 1/1/2005. Το πρωτεύον στοιχείο του είναι η οικονομική ουσία και όχι ο νομικός τύπος των συναλλαγών.

Συνδεδεμένο μέρος θεωρείται μία επιχείρηση εάν:

- Α) Άμεσα ή έμμεσα διαμέσου ενδιάμεσων μερών ελέγχει, ελέγχεται ή βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο με την επιχείρηση.
- β) Κατέχει ένα ποσοστό μιας επιχείρησης και το ποσοστό αυτό της δίνει ουσιώδη επιρροή πάνω στην επιχείρηση ή από κοινού έλεγχο πάνω στην επιχείρηση.
- γ) Είναι συγγενής επιχείρηση, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 28.
- δ) Είναι μία κοινοπραξία, όπως ορίζεται από το ΔΛΠ 31.
- ε) Είναι βασικό μέλος του διοικητικού προσωπικού της επιχείρησης ή της μητρικής της.
- ζ) Είναι κοντινό μέλος της οικογενείας οποιουδήποτε ατόμου της πρώτης και τέταρτης προαναφερθείσας περίπτωσης.
- η) Είναι μία επιχείρηση η οποία ελέγχεται (είτε σε από κοινού έλεγχο είτε κάτω από ουσιώδη επιρροή, από ένα πρόσωπο που αναφέρεται στην τέταρτη και πέμπτη προαναφερθείσα περίπτωση.
- θ) Είναι ένα πρόγραμμα καθορισμένων παροχών προς τους εργαζομένους της επιχείρησης με σκοπό το οικονομικό όφελός του ή όφελος των εργαζομένων της επιχείρησης που αποτελεί συνδεδεμένο μέρος της επιχείρησης.

Συναλλαγή συνδεδεμένων μερών είναι μια μεταφορά πόρων, υπηρεσιών ή υποχρεώσεων μεταξύ των συνδεδεμένων μερών, ανεξάρτητα από το εάν επιβάλλεται ένα τίμημα ή όχι.

Γ.21. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων απαιτεί τη διενέργεια εκτιμήσεων και την υιοθέτηση παραδοχών από πλευράς της Διοίκησης, οι οποίες επηρεάζουν τις γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις. Η Διοίκηση σε συνεχή βάση αξιολογεί τις εκτιμήσεις και τις παραδοχές αυτές, και οι κυριότερες παρατίθενται κατωτέρω. Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις αξιολογούνται συνεχώς και βασίζονται σε εμπειρικά δεδομένα και άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα που θεωρούνται αναμενόμενα υπό εύλογες συνθήκες. Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αυτές είναι η βάση για την λήψη αποφάσεων σχετικά με τις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων που δεν είναι άμεσα διαθέσιμες από άλλες πηγές. Οι προκύπτουσες λογιστικές εκτιμήσεις, εξ ορισμού, σπάνια θα ταυτιστούν απόλυτα με τα αντίστοιχα πραγματικά αποτελέσματα. Οι εκτιμήσεις και οι

υποθέσεις που ενέχουν ουσιαστικό κίνδυνο να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στα ποσά των απαιτήσεων και υποχρεώσεων εντός της επόμενης χρήσης παρατίθενται παρακάτω.

Γ.21.1 Απομείωση υπεραξίας και λοιπών μη χρηματοοικονομικών στοιχείων

Η Διοίκηση εξετάζει σε ετήσια βάση εάν υφίσταται κάποια ένδειξη απομείωσης της υπεραξίας, σύμφωνα με τη λογιστική πρακτική της παραγράφου Γ.4.ι. Τα ανακτήσιμα ποσά των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών προσδιορίζονται σύμφωνα με τους υπολογισμούς της αξίας χρήσεως (value in use). Οι βασικές υποθέσεις που χρησιμοποιήθηκαν κατά τον υπολογισμό παρατίθενται επιπλέον στη σημείωση 13. Οι παραπάνω υπολογισμοί απαιτούν τη χρήση εκτιμήσεων που σχετίζονται με τα μελλοντικά κέρδη και τα επιτόκια προεξόφλησης. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ελέγχονται για απομείωση οποτεδήποτε γεγονότα ή αλλαγές σε καταστάσεις δείχνουν ότι η λογιστική αξία τους μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη, σύμφωνα με τη λογιστική αρχή που περιγράφεται στην παράγραφο Γ.6.

Γ.21.2 Φόρος εισοδήματος

Οι εταιρίες του Ομίλου υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθεσίες φορολογίας εισοδήματος. Προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για τους φόρους εισοδήματος απαιτείται σημαντική υποκειμενική κρίση. Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους φορολογικούς ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στην χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

Γ.21.3 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Σημαντικές εκτιμήσεις της Διοίκησης απαιτούνται για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί, με βάση τον πιθανό χρόνο και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών σε συνδυασμό με το φορολογικό προγραμματισμό της οντότητας. Επιπλέον λεπτομέρειες σχετικά με τους φόρους αναφέρονται στη σημείωση 16.

Γ.21.4 Ζωή ενσώματων ακινητοποιήσεων και υπολειμματικές αξίες

Οι ενσώματες ακινητοποιήσεις αποσβένονται κατά τη διάρκεια της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής τους. Η πραγματική ωφέλιμη ζωή των ακινητοποιήσεων αποτιμάται σε ετήσια βάση και ενδέχεται να διαφέρει λόγω διαφορών παραγόντων.

Γ.21.5 Πρόβλεψη καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας για αποθέματα

Σύμφωνα με την λογιστική αρχή που αναφέρεται στην παράγραφο Γ5, η πρόβλεψη για την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων, αποτελεί την καλύτερη εκτίμηση της Διοίκησης, με βάση τις ιστορικές τάσεις των πωλήσεων και την θεώρησή της για την ποιότητα και τον όγκο των αποθεμάτων, στο βαθμό που τα διαθέσιμα αποθέματα κατά την ημερομηνία του ισολογισμού θα πουληθούν κάτω του κόστους.

Γ.21.6 Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις

Ο Όμιλος απομειώνει την αξία των εμπορικών απαιτήσεων του όταν υπάρχουν δεδομένα ή ενδείξεις οι οποίες καταδεικνύουν ότι η είσπραξη έκαστης απαίτησης στο σύνολό της ή κατά ένα μέρος δεν είναι πιθανή. Η διοίκηση του Ομίλου περιοδικά επανεκτιμά την επάρκεια της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις με βάση παράγοντες όπως την πιστωτική της πολιτική, αναφορές από τη νομική υπηρεσία για πρόσφατες εξελίξεις σε υποθέσεις που αυτή χειρίζεται, καθώς και την εκτίμηση/κρίση της για την επίδραση λοιπών παραγόντων στην εισπραξιμότητα των απαιτήσεων.

Γ.21.7 Πρόβλεψη για αποζημίωση προσωπικού

Οι υποχρεώσεις για αποζημίωση του προσωπικού υπολογίζονται βάσει αναλογιστικών μεθόδων, η διενέργεια των οποίων απαιτεί από τη Διοίκηση να εκτιμήσει συγκεκριμένες παραμέτρους όπως η μελλοντική αύξηση των αμοιβών των εργαζομένων, το επιτόκιο προεξόφλησης των εν λόγω υποχρεώσεων, το ποσοστό αποχώρησης των εργαζομένων κλπ. Η Διοίκηση προσπαθεί σε κάθε ημερομηνία αναφοράς όπου η εν λόγω πρόβλεψη αναθεωρείται, να εκτιμά με όσο το δυνατό καλύτερο τρόπο τις παραμέτρους αυτής.

Γ.21.8 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η ύπαρξη ενδεχόμενων υποχρεώσεων απαιτεί από τη Διοίκηση τη συνεχή διενέργεια παραδοχών και αξιολογικών κρίσεων αναφορικά με την πιθανότητα μελλοντικά γεγονότα να συμβούν ή να μη συμβούν καθώς και της επίδρασης που τα γεγονότα αυτά μπορεί να έχουν στη δραστηριότητα του Ομίλου.

Γ.21.9 Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας

Ορισμένα από τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού τα οποία περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου απαιτούν την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία, ή / και την δημοσίευση αυτής της εύλογης αξίας. Ο Όμιλος επιμετρά μία σειρά από κονδύλια σε εύλογη αξία (βλέπε Σημείωση 40):

- * Ενσώματα Πάγια στοιχεία & Ακίνητα προς επένδυση
- * Χρηματοοικονομικά Στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση
- * Μακροπρόθεσμα και Βραχυπρόθεσμα Δάνεια
- * Παράγωγα Χρηματοοικονομικά Προϊόντα

Δ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου των εταιριών της J&P DEVELOPMENT αλλά και το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον παρουσιάζουν μία σειρά κινδύνων τις οποίες η Διοίκηση καλείται να αντιμετωπίσει, σταθμίζοντας με ρεαλισμό το σχετικό κόστος έναντι της ενδεχόμενης επιβάρυνσης της επιχείρησης από αυτούς τους κινδύνους.

Δ.1 Χρηματοπιστωτικοί Κίνδυνοι

Οι εργασίες του Ομίλου απαιτούν χρηματοδότηση με κεφάλαια κίνησης από τραπεζικά ιδρύματα για την απρόσκοπτη ανάπτυξη των έργων του Ομίλου. Το επιτόκιο με το οποίο επιβαρύνεται ο τραπεζικός δανεισμός της εταιρίας εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την πολιτική της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας, αλλά και τον έντονο ανταγωνισμό του τραπεζικού κλάδου.

Η Οικονομική Διεύθυνση βρίσκεται σε συνεργασία με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς προκειμένου να υπάρχει συνεχής υποστήριξη των έργων ανάπτυξης με την μικρότερη δυνατή χρηματοοικονομική επιβάρυνση.

Όλα τα βραχυπρόθεσμα δάνεια έχουν συναφθεί με κυμαινόμενο επιτόκιο καθώς επίσης και τα ομολογιακά με το δικαίωμα μετατροπής σε σταθερό.

Δ.2 Συναλλαγματικοί Κίνδυνοι

Στην Ευρώπη ο Όμιλος δραστηριοποιείται στις αγορές τις Ρουμανίας και Πολωνίας.

Στη Ρουμανία ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία αποτιμώνται και συναλλάσσονται σε Ευρώ με αποτέλεσμα ο Όμιλος να μην εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

Το ίδιο ισχύει και για τις επενδύσεις του Ομίλου στην Πολωνία.

Δ.3 Κίνδυνος Ρευστότητας

Για την διαχείριση των κινδύνων που μπορεί να προκύψουν από την έλλειψη επαρκούς ρευστότητας ο Όμιλος φροντίζει να υπάρχουν πάντα εξασφαλισμένες τραπεζικές πιστώσεις προς χρήση.

E. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, έχουν δε καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση τις ίδιες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων της προηγούμενης χρήσης (που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2015), εκτός από την υιοθέτηση των τροποποιήσεων ορισμένων προτύπων και διερμηνειών, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική στην Ευρωπαϊκή Ένωση για τις χρήσεις που άρχισαν την 1 Ιανουαρίου 2016.

Συνεπώς από την 1^η Ιανουαρίου 2016 ο Όμιλος και η Εταιρία υιοθέτησαν συγκεκριμένες τροποποιήσεις προτύπων ως εξής:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2016

ΔΛΠ 16 Ενσώματα πάγια και ΔΛΠ 38 Άυλα περιουσιακά στοιχεία (Τροποποιήσεις): Αποσαφήνιση των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Η τροποποίηση παρέχει πρόσθετη καθοδήγηση σχετικά με το πώς πρέπει να υπολογίζεται η απόσβεση των ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων. Η τροποποίηση αυτή αποσαφηνίζει την

αρχή του ΔΛΠ 16 Ενσώματα Πάγια και του ΔΛΠ 38 Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία ότι τα έσοδα αντανακλούν τις οικονομικές ωφέλειες που δημιουργούνται από τη λειτουργία μιας επιχείρησης (της οποίας το περιουσιακό στοιχείο αποτελεί μέρος) αντί των οικονομικών ωφελειών που καταναλώνονται μέσω της χρήσης του περιουσιακού στοιχείου. Ως αποτέλεσμα, ο λόγος των εσόδων που δημιουργούνται προς το σύνολο των εσόδων που αναμένεται να δημιουργηθούν, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την απόσβεση των ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων και μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε πολύ περιορισμένες περιπτώσεις για την απόσβεση των άυλων περιουσιακών στοιχείων. Η Ευρωπαϊκή Ένωση υιοθέτησε την τροποποίηση αυτή τον Δεκέμβριο του 2015. Ο Όμιλος δεν έχει καμία επίδραση από αυτή την τροποποίηση στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 11 Σχήματα υπό κοινό έλεγχο (Τροποποίηση): Λογιστικοποίηση απόκτησης συμμετοχικών τίτλων σε σχήματα υπό κοινό έλεγχο

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Το ΔΠΧΑ 11 αναφέρεται στο λογιστικό χειρισμό των συμμετοχών σε κοινοπραξίες και κοινές επιχειρήσεις. Η τροποποίηση προσθέτει νέες οδηγίες σχετικά με τη λογιστικοποίηση της απόκτησης συμμετοχής σε μια από κοινού επιχείρηση που αποτελεί επιχειρηματική δραστηριότητα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και διευκρινίζει τον κατάλληλο λογιστικό χειρισμό για τις αποκτήσεις αυτές. Η Ευρωπαϊκή Ένωση υιοθέτησε την τροποποίηση αυτή στις 24 Νοεμβρίου 2015. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) –Εταιρίες 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 Εταιρίες Επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την εφαρμογή της απαλλαγής των εταιριών επενδύσεων και των θυγατρικών τους από την υποχρέωση ενοποίησης. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016, με την ωριότερη εφαρμογή να επιτρέπεται, και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση το Δεκέμβριο του 2015.

ΔΛΠ 27 Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις (τροποποίηση)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Η τροποποίηση αυτή θα επιτρέψει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης για επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρίες, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις στις εταιρικές οικονομικές καταστάσεις τους και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Η

Ευρωπαϊκή Ένωση υιοθέτησε την τροποποίηση αυτή στις 18 Δεκεμβρίου 2015. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 1(Τροποποίηση): Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων-Πρωτοβουλία γνωστοποίησης

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016. Τον Δεκέμβριο του 2014, το ΣΔΛΠ προέβη στην έκδοση τροποποιήσεων στο ΔΛΠ 1. Οι τροποποιήσεις αφορούν τη σημαντικότητα, τη σειρά των σημειώσεων, τα υποσύνολα και το διαχωρισμό, τις λογιστικές πολιτικές και την παρουσίαση των στοιχείων των λοιπών συνολικών εισοδημάτων που προκύπτουν από τις επενδύσεις που λογιστικοποιούνται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και στοχεύουν στην επίλυση θεμάτων που αφορούν στις υφιστάμενες απαιτήσεις παρουσίασης και γνωστοποίησης και τη διασφάλιση της ικανότητας άσκησης κρίσης από τις οικονομικές οντότητες κατά την κατάρτιση των Οικονομικών Καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Δεκέμβριο του 2015.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ Κύκλος 2012-2014 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις του Κύκλου 2012 - 2014, εκδόθηκαν από το ΣΔΛΠ τον Σεπτέμβριο του 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.

ΔΠΧΑ 5 Μη κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η αλλαγή από μία μέθοδο διάθεσης σε μία άλλη (πώληση ή διανομή στους ιδιοκτήτες) δεν θα πρέπει να θεωρείται ένα νέο σχέδιο πώλησης, αλλά σαν 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 ταξινόμησης.

ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η σύμβαση εξυπηρέτησης που περιλαμβάνει αμοιβή μπορεί να αποτελέσει συνεχιζόμενη συμμετοχή σε ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που έχει αποαναγνωρισθεί. Επίσης, η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 σχετικά με τον συμψηφισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν απαιτούνται στις συνοπτικές ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.

ΔΠΧΑ 19 Παροχές σε εργαζομένους. Η τροποποίηση διευκρινίζει πως, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία δεν είναι υποχρεωτικά για τη λογιστική περίοδο που ξεκίνησε κατά τη 1η Ιανουαρίου 2016. Δεν έχουν υιοθετηθεί νωρίτερα και ο Όμιλος μελετά την τυχόν επίδρασή τους στις οικονομικές τους καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9 (2014) συγκεντρώνει τις φάσεις του έργου των χρηματοοικονομικών μέσων και αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση* και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το πρότυπο εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμιση. Η Ευρωπαϊκή Ένωση δεν έχει υιοθετήσει ακόμη το πρότυπο και την τροποποίηση αυτή. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτού του προτύπου στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 14: «Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016) Στόχος του ενδιάμεσου αυτού προτύπου είναι η ενίσχυση της συγκρισιμότητας των χρηματοοικονομικών αναφορών των εταιριών που έχουν ρυθμιζόμενες δραστηριότητες. Σε πολλές χώρες υπάρχουν κλάδοι που υπόκεινται σε ειδική ρύθμιση, σύμφωνα με την οποία οι κυβερνητικές αρχές ρυθμίζουν την παροχή και την τιμολόγηση των συγκεκριμένων τύπων δραστηριοτήτων οικονομικής οντότητας.

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 «ρυθμιζόμενων αναβαλλόμενων λογαριασμών» 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. Η Ευρωπαϊκή Ένωση αποφάσισε να μην ξεκινήσει διαδικασίες για την υιοθέτησή του ενδιάμεσου αυτού προτύπου αλλά να αναμένει για το τελικό πρότυπο.

ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από Συμβάσεις με πελάτες

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017. Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε το Μάιο 2014 και περιλαμβάνει πιο επιτακτικές και ακριβείς απαιτήσεις σε σύγκριση με τα ισχύοντα πρότυπα (ΔΛΠ 18 και ΔΛΠ 11). Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για τα 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 πρότυπο δεν έχει ακόμα υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 16 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 16 δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρίας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχειρηματική δραστηριότητα (είτε φιλοξενείται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχειρηματική δραστηριότητα, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά φιλοξενούνται σε θυγατρική. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2016. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές του καταστάσεις.

ΔΛΠ 7 (Τροποποίηση): «Κατάσταση Ταμειακών Ροών» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Την 29.1.2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 7 βάσει της οποίας μια εταιρία καλείται να παρέχει γνωστοποιήσεις οι οποίες βοηθούν τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές εκείνων των υποχρεώσεων των οποίων οι ταμειακές ροές ταξινομούνται στις χρηματοδοτικές δραστηριότητες στην κατάσταση ταμειακών ροών.

Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των τροποποιήσεων του ΔΛΠ 7 στις οικονομικές του καταστάσεις. Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 7 δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση): «Φόροι Εισοδήματος: Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων για μη πραγματοποιηθείσες ζημιές » (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017). Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεόγραφα που επιμετρώνται στην εύλογη αξία.

Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των τροποποιήσεων του ΔΛΠ 12 στις οικονομικές του καταστάσεις. Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 12 δεν έχουν 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” (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά ή σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ' ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Η 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» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).

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» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).

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 αναγνωριστεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η Εταιρία και ο Όμιλος θα εξετάσουν την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές τους Καταστάσεις, αν και δεν αναμένεται να έχουν καμία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 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 Εταιρίας [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 κατέχονται 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 Β10-Β16, ισχύουν για τις συμμετοχές της οντότητας ανεξάρτητα αν έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα για πώληση, ως κατεχόμενα για διανομή ή ως διακοπέσιες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπέσιες δραστηριότητες».

ΔΛΠ 40 « Επενδυτικά ακίνητα» Μεταφορές Επενδυτικών ακινήτων (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).

Η τροποποίηση στο ΔΛΠ 40 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 διευκρινίζει 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» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018).

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.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015
Πωλήσεις προϊόντων	357.500	136.950	357.500	136.950
Πωλήσεις υπηρεσιών	345.533	386.605	345.533	386.605
ΣΥΝΟΛΟ	703.033	523.555	703.033	523.555

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015
Υλικά	(74.631)	(12.308)	(74.631)	(12.308)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(172.526)	(159.701)	(172.526)	(159.701)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(264.294)	(159.474)	(264.294)	(159.474)
Παροχές Τρίτων	(12.210)	(7.003)	(12.210)	(7.003)
Φόροι - τέλη	(44.381)	(11.728)	(44.381)	(11.728)
Διάφορα Έξοδα	(36.393)	(31.853)	(36.393)	(31.853)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(19.946)	(164)	(19.946)	(164)
Αποσβέσεις	(877)	(858)	(877)	(858)
ΣΥΝΟΛΟ	(625.258)	(383.089)	(625.258)	(383.089)

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015
Λοιπά Έσοδα	2.753	-	2.266	-
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	141	1.102	141	1.028
Απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων	-	-	(626.367)	(217.617)
Κέρδη/(ζημιές) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	-	(1.079.188)	-	32.266
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση συμμετοχών	35.993	-	-	-
Κέρδη/(ζημιές) από εκποίηση ακινήτων επένδυσης	(149.063)	83.242	-	83.242
Ζημιές απομείωσης αξίας αποθεμάτων	-	(179.447)	-	(179.447)
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(579.073)	(1.865)	(4.542)	(1.865)
ΣΥΝΟΛΟ	(689.249)	(1.176.156)	(628.502)	(282.393)

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2015
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(281.746)	(281.902)	(281.746)	(281.902)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(76.226)	(37.805)	(32.846)	(24.598)
Παροχές Τρίτων	(80.706)	(71.871)	(79.410)	(70.641)
Φόροι - τέλη	(129.569)	(136.099)	(122.457)	(112.095)
Διάφορα Έξοδα	(24.712)	(19.318)	(23.890)	(17.953)
Αποσβέσεις	(2.047)	(2.033)	(2.047)	(2.033)
ΣΥΝΟΛΟ	(595.006)	(549.029)	(542.397)	(509.222)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(106.504)	(106.268)	(106.504)	(106.268)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(130.816)	(106.674)	(49.716)	(106.674)
Παροχές Τρίτων	(5.051)	(1.900)	(5.051)	(1.900)
Φόροι - τέλη	(3.998)	(11.547)	(3.998)	(11.547)
Διάφορα Έξοδα	(155.856)	(59.250)	(155.856)	(59.250)
Αποσβέσεις	(1.986)	(1.986)	(1.986)	(1.986)
ΣΥΝΟΛΟ	(404.211)	(287.626)	(323.111)	(287.626)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015
Μερίσματα συνδεδεμένων	-	-	15.424	53.581
Κέρδη/(ζημιές) συνδεδεμένων (Associates)	(157.711)	(127.090)	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	(157.711)	(127.090)	15.424	53.581

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015
Πιστωτικοί τόκοι	120.777	1.057	28	1.023
Χρεωστικοί τόκοι	(1.324.187)	(1.312.750)	(1.221.952)	(1.311.192)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.203.410)	(1.311.694)	(1.221.924)	(1.310.169)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2015
Τρέχων φόρος	(351.736)	(0)	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	420.754	157.289	11.326	24.913
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-	-	-	-
Φόροι που καταλογίζονται και αφορούν προηγούμενες χρήσεις, λοιποί φόροι	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
ΣΥΝΟΛΟ	68.018	156.289	10.326	23.913

9α. Πληροφόρηση κατά Τομέα

Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης-επιχειρηματικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε 2 επιχειρηματικούς τομείς:

- Ανάπτυξη ακινήτων
- Παροχή υπηρεσιών (διαχείριση ακινήτων (property management), διοίκηση έργων (project management) και ολοκληρωμένες υπηρεσίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (development consulting))

Τα αποτελέσματα κατά επιχειρηματικό τομέα για την χρήση 2016 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	499.060	203.973	703.033
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	499.060	203.973	703.033
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	132.224	(54.449)	77.775
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(149.063)	(540.186)	(689.249)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(435.137)	(564.080)	(999.217)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(156.489)	(1.222)	(157.711)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(608.466)	(1.159.937)	(1.768.403)
Τόκοι			(1.203.410)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων			(2.971.813)
Φόρος			68.018
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων			(2.903.795)
Αποσβέσεις	-	4.910	4.910

Τα αποτελέσματα κατά επιχειρηματικό τομέα για την χρήση 2015 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	275.697	247.858	523.555
Ενδοεταιρικές	-	(1.431)	(1.431)
Καθαρές Πωλήσεις	275.697	246.427	522.123
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	145.291	(4.826)	140.466
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(1.175.393)	(763)	(1.176.156)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(378.438)	(458.217)	(836.655)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(143.013)	15.924	(127.090)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(1.551.552)	(447.882)	(1.999.435)
Τόκοι			(1.311.694)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων			(3.311.128)
Φόρος			156.289
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων			(3.154.839)
Αποσβέσεις	-	4.877	4.877

9β. Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης-γεωγραφικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε 2 γεωγραφικούς τομείς:

- Ελλάδα
- Εξωτερικό

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2016 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	703.033	-	703.033
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	703.033	-	703.033
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	77.775	-	77.775
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(4.401)	(684.849)	(689.249)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(815.024)	(184.193)	(999.217)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(39.652)	(118.059)	(157.711)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(781.302)	(987.101)	(1.768.403)
Τόκοι	(1.220.664)	17.254	(1.203.410)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	(2.001.966)	(969.847)	(2.971.813)
Φόρος	(1.000)	69.018	68.018
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων	(2.002.966)	(900.828)	(2.903.795)
Αποσβέσεις	4.782	129	4.910

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2015 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	460.215	36.000	496.215
Ενδοεταιρικές	-	(36.000)	(36.000)
Καθαρές Πωλήσεις	460.215	-	460.215
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	120.609	-	120.609
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	(7.880)	1.325	(6.556)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(556.818)	(108.299)	(665.117)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	32.974	(332.852)	(299.878)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(411.116)	(439.827)	(850.942)
Τόκοι	(1.504.407)	(2.366)	(1.506.773)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	(1.915.523)	(442.193)	(2.357.715)
Φόρος	628.638	(3.271)	625.367
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων	(1.286.885)	(445.463)	(1.732.348)
Αποσβέσεις	4.943	130	5.073

10. Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2015	-	37.441	8.576	-	114.580	-	160.597
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(5)	-	-	-	(5)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	-	-	(659)	-	(659)
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	37.441	8.571	-	115.239	-	161.251

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2015	-	37.441	6.950	-	94.533	-	138.924
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	859	-	4.052	-	4.910
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	-	-	(659)	-	(659)
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	37.441	7.805	-	99.243	-	144.489

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2016	-	-	766	-	15.996	-	16.762
Υπόλοιπο 31.12.2015	-	-	1.625	-	20.047	-	21.672

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2015	-	37.441	8.576	-	113.921	-	159.938
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(5)	-	-	-	(5)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	37.441	8.571	-	113.921	-	159.933

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2015	-	37.441	6.950	-	93.874	-	138.265
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	859	-	4.052	-	4.910
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(4)	-	-	-	(4)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	37.441	7.805	-	97.925	-	143.171

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2016	-	-	766	-	15.996	-	16.762
Υπόλοιπο 31.12.2015	-	-	1.625	-	20.047	-	21.672

11. Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2015	12.499.786	2.518.214	15.018.000	5.395.786	2.518.214	7.914.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.11α)	-	-	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	4.446.000	-	4.446.000	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2016	8.053.786	2.518.214	10.572.000	5.395.786	2.518.214	7.914.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2015	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή	-	-	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	-	-	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2016	8.053.786	2.518.214	10.572.000	5.395.786	2.518.214	7.914.000
Υπόλοιπο 31.12.2015	12.499.786	2.518.214	15.018.000	5.395.786	2.518.214	7.914.000
Με ημερομηνία αναφοράς την 31/12/2016, τα ακίνητα προς επένδυση (Εταιρίας και Ομίλου) έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους, όπως αυτή έχει εκτιμηθεί από την Διοίκηση. Για το 2015 η αποτίμησή τους είχε γίνει από ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές.						
Για τον Όμιλο η αξία των ακινήτων για επένδυση, αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους θα ήταν 9.253.111 εκ. ευρώ για την 31/12/2016 και 10.947.763 εκ. ευρώ για την 31/12/2015.						
Για την Εταιρία η αξία των ακινήτων για επένδυση αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους θα ήταν 5.469.410 εκ. ευρώ για την 31/12/2016 και 5.547.883 εκ. ευρώ για την 31/12/2015.						

11α. Καθαρά κέρδη ή ζημιές από προσαρμογές εύλογων αξιών για τα ακίνητα επένδυσης

1. Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2016, στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση αποτίμησε τα ακίνητα προς επένδυση και δεν προέκυψε καμία σημαντική απομείωση.

Οι εύλογες αξίες για την 31.12.2016 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2016 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2016 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/16 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	633.000	633.000	-	-	-
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	1.743.000	1.743.000	-	-	-
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	282.000	282.000	-	-	-
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Istria (Ρουμανία)	-	4.446.000	(4.446.000)	(4.446.000)	-
5.	Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	3.269.000	3.269.000	-	-	-
6.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.645.000	4.645.000	-	-	-
ΣΥΝΟΛΑ (α)		10.572.000	15.018.000	(4.446.000)	(4.446.000)	-

2. Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2015, στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση είχε αναθέσει σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των ακινήτων της. Οι νέες αποτιμήσεις σε σχέση με τις προηγούμενες έδειξαν αυξομειώσεις στην αξία των ακινήτων. Κατόπιν τούτου ο Όμιλος λογιστικοποίησε τις σχετικές αναπροσαρμογές. Οπότε οι εύλογες αξίες για την 31/12/2015 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2015 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2015 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/15 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	633.000	628.000	5.000	-	5.000
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Bupra (Ρουμανία)	1.743.000	1.873.000	(130.000)	-	(130.000)
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	282.000	300.100	(18.100)	-	(18.100)
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Istria (Ρουμανία)	4.446.000	5.414.354	(968.354)	-	(968.354)
5.	Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	3.269.000	3.356.500	(87.500)	(209.766)	122.266
6.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.645.000	4.735.000	(90.000)	-	(90.000)
ΣΥΝΟΛΟ		15.018.000	16.306.954	(1.288.954)	(209.766)	(1.079.188)

12. Άυλα περιουσιακά στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2015	14.508
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	<u>(207)</u>
Υπόλοιπο 31.12.2016	14.301

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2015	14.507
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2016	<u>(207)</u>
Υπόλοιπο 31.12.2016	14.300

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2016	1
Υπόλοιπο 31.12.2015	1

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2015	13.414
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2016	<u>-</u>
Υπόλοιπο 31.12.2016	13.414

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2015	13.413
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2016	<u>-</u>
Υπόλοιπο 31.12.2016	13.413

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2016	1
Υπόλοιπο 31.12.2015	1

13. Υπεραξία

Όμιλος

Υπόλοιπο έναρξης 01-01-2016	44.112
Προσθήκες 01/01-31/12/2016	-
Απομειώσεις 01/01-31/12/2016	-
Υπόλοιπο λήξης 31/12/2016	44.112

14. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	1.200	1.200
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	433.781	488.857	406.307	445.362
	433.781	488.857	407.507	446.562

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	31.12.2015
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες	488.857	544.162
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(174.842)	(185.113)
Προσθήκες/(Μειώσεις)	-	5.000
Μεταφορά ζημιάς χρήσης που υπερβαίνει το κόστος συμμετοχής, σε απαιτήσεις κατά συγγενών	119.766	124.808
Απομείωση υπεραξίας συγγενής εταιρίας	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	433.781	488.857

15. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	3.325.286	3.362.694	5.036.000	4.963.500
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(1.710.714)	(1.594.636)
	3.325.286	3.362.694	3.325.286	3.368.864
Λοιπές απαιτήσεις	30.743	22.073	30.743	22.073
	3.356.029	3.384.767	3.356.029	3.390.937

16. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	129.563	129.563	207.800	196.474
	129.563	129.563	207.800	196.474

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Διαγραφές/απομειώσεις απαιτήσεων συμμετοχών	-	-	207.800	196.474
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	129.563	129.563	-	-
	129.563	129.563	207.800	196.474

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαιτήση"

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο 01/01	129.563	126.410	196.474	171.561
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας πίστωση (χρέωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Πίστωση (χρέωση) στο λογαριασμό αποτελεσμάτων				
Συν: Συμμετοχή και άλλη μακροπρόθεσμη απαίτηση	-	-	11.326	5.118
Συν: Εκπεστέες προσωρινές διαφορές	-	3.153	-	-
Συν/(Μείον): Αύξηση/ (Μείωση) συντελεστή φορολογίας	-	-	-	19.796
Υπόλοιπο 31.12.2016	129.563	129.563	207.800	196.474

17. Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	7.283.990	7.573.579	7.283.990	7.573.579
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.443.001	2.443.001	2.443.001	2.443.001
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	52.821	62.242	52.821	62.242
	9.779.812	10.078.822	9.779.812	10.078.822

Η λογιστική πολιτική που ακολουθεί η Εταιρία για τα αποθέματα είναι ότι τα αποτιμάει στη χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Παραγωγή σε εξέλιξη

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	2.443.001	2.443.001	2.443.001	2.443.001
	2.443.001	2.443.001	2.443.001	2.443.001

18. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Πελάτες				
Απαιτήσεις από πελάτες	327.941	298.510	331.661	317.358
	327.941	298.510	331.661	317.358
Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων				
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	-	-	5.268.348	8.433.837
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(2.423.347)	(1.958.676)
	-	-	2.845.001	6.475.161
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	730.851	744.836	1.028.700	1.017.700
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(49.561)	(43.041)
	730.851	744.836	979.139	974.659
Χρεώστες διάφοροι	346.536	331.769	271.897	278.504
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	6.059	6.747	6.059	6.747
Έξοδα επομένων χρήσεων	82.580	85.627	82.580	85.627
	435.174	424.143	360.536	370.878
	1.493.967	1.467.489	4.516.338	8.138.056

19. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Ταμείο	443	598	147	518
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	831.939	149.324	154.432	145.172
	832.382	149.922	154.578	145.689

20. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Προμηθευτές	480.926	349.307	478.937	342.829
Προκαταβολές Πελατών	136.751	166.451	136.751	166.451
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.760.691	4.072.911	3.753.491	4.071.911
	4.378.368	4.588.669	4.369.179	4.581.191

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	22.251	22.135	22.251	22.135
Έσοδα επομένων χρήσεων	-	-	-	-
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	9.691	72.641	9.691	72.641
Καταθέσεις μετόχων για μελλοντική αύξηση Μ.Κ.	2.367.829	2.670.821	2.367.829	2.670.821
Πιστωτές διάφοροι	1.360.920	1.307.314	1.353.720	1.306.313
	3.760.691	4.072.911	3.753.491	4.071.911

21. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι	351.736	-	-	-
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	44.226	92.685	48.138	92.685
	395.962	92.685	48.138	92.685

22. Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Βραχυπρόσθεσμα δάνεια	2.400.000	12.500.000	2.400.000	12.500.000
Ομολογίες πληρωτέες 2017	787.500	750.000	787.500	750.000
	3.187.500	13.250.000	3.187.500	13.250.000

23. Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	12.892.500	6.680.000	12.892.500	6.680.000
	12.892.500	6.680.000	12.892.500	6.680.000

Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού

31/12/2016	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	3.437.500	9.455.000	-	12.892.500
Εταιρία	3.437.500	9.455.000	-	12.892.500
31/12/2015	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	2.250.000	4.430.000	-	6.680.000
Εταιρία	2.250.000	4.430.000	-	6.680.000

24. Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	800	421.554	-	-
	800	421.554	-	-

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Υποχρεώσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Αφορολόγητα Αποθεματικά	-	-	-	-
Προσαρμογή σε εύλογη αξία στις συμμετοχές	-	-	-	-
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	800	421.554	-	-
	800	421.554	-	-

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση"

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Υπόλοιπο 01/01	421.554	575.691	-	-
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας χρέωση (πίστωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Χρέωση (Πίστωση) στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων				
Αύξηση/ (Μείωση) Συντελεστή Φορολογίας	-	-	-	-
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	(420.754)	(154.137)	-	-
Αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2016	800	421.554	-	-

25. Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία

Σύμφωνα με την εργατική νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησής τους, ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης (απόλυση ή συνταξιοδότηση) του εργαζομένου. Υπάλληλοι που παραιτούνται ή απολύονται αιτιολογημένα δεν δικαιούνται αποζημίωση. Στην Ελλάδα, υπάλληλοι που συνταξιοδοτούνται δικαιούνται το 40% της αποζημίωσης σύμφωνα με το Ν.2112/1920. Τα συγκεκριμένα προγράμματα αποτελούν προγράμματα καθορισμένων παροχών σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 19.

Οι εκτιμήσεις για τις υποχρεώσεις καθορισμένων παροχών του Ομίλου σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 υπολογίστηκε από ανεξάρτητη εταιρία αναλογιστών. Η κίνηση της καθαρής υποχρέωσης στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, μετά την υιοθέτηση του αναθεωρημένου ΔΛΠ19, έχει ως εξής:

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2016	31/12/2015
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	4.102	3.986
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	-
Κόστος Τόκων	2.902	2.927
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	7.004	6.913
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	145.098	154.042
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	7.004	6.913
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	(11.997)	(15.857)
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	140.105	145.098
Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών		
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	145.098	154.042
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	4.102	3.986
Κόστος Τόκων	2.902	2.927
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / Ζημιές περιόδου	(11.997)	(15.857)
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	140.105	145.098

Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

	31/12/2016	31/12/2015
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,50%	2,00%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1%	1% έως το 2016

Θνησιμότητα

MT_EAE2012P (Τ.Τ.Ε., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση 49/12.09.2012)	EVK 2000 (Υπ. Απ. Κ3- 3974/99)
---	-----------------------------------

Κινητικότητα προσωπικού:

Ομάδα Ηλικιών	Οικειοθελής Αποχώρηση	Οικειοθελής Αποχώρηση
Έως 40 ετών	0%	0%
41-55	0%	0%
55 και άνω	0%	0%
Ηλικία κανονικής συνταξιοδότησης	Ασφάλιση στα "Βαρέα": 62 ετών Ασφάλιση στα "Κοινά": 67 ετών	Σύμφωνα με τις καταστατικές διατάξεις του ταμείου κύριας ασφάλισης κάθε εργαζομένου και λαμβάνοντας υπόψη τους νόμους 3863/2010 & 4093/2012

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού κατά την 31.12.2016 είναι 8 άτομα (ομοίως και την 31.12.2015).

26. Λοιπές προβλέψεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Λοιπές προβλέψεις	22.432	22.432	22.432	22.432
	22.432	22.432	22.432	22.432

27. Μετοχικό Κεφάλαιο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Καταβλημένο	12.143.520	29.751.624	12.143.520	29.751.624
	12.143.520	29.751.624	12.143.520	29.751.624

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε 12.143.520 ευρώ διαιρούμενο σε 10.119.600 ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 1,20 ευρώ η καθεμία.

28. Αποθεματικά

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	35.063	23.066	35.063	23.066
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	42.379	30.382	42.379	30.382

29. Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2016	31.12.2015
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2015	(35.426)	(17.911)
Κίνηση περιόδου	19.778	(17.515)
Προσθήκες/(Μειώσεις)	-	-
	(15.648)	(35.426)

30. Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	14.374.692	14.374.692	14.374.692	14.374.692
Αμφοτεροβαρείς συμβάσεις	136.000	256.000	136.000	256.000
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	20.474	15.053	20.474	15.053
	14.531.166	14.645.745	14.531.166	14.645.745

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης καθώς επίσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2016

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	47	6	3.226
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	16	2	10
5N Α.Ε.	3	-	129	-
3G Α.Ε.	15	-	-	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	602	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.325	-
LIMASSOL MARINA LTD	20	-	20	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	39	64	4.260	3.377

Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιριών που ανήκουν στον Όμιλο (ενδοομιλικές) απαλείφονται κατά την ενοποίηση των οικονομικών καταστάσεών τους.

Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	47	6	3.226
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	16	2	10
5N Α.Ε.	3	-	129	-
3G Α.Ε.	15	-	-	-
ISTRΙΑ DEVELOPMENTS S.R.L	-	-	-	-
CONCURENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.115	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.809	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.344	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	903	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	5.036	-
LIMASSOL MARINA LTD	20	-	20	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	39	64	11.540	3.377

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη (συνέχεια)

Τα ποσά των πωλήσεων και αγορών σωρευτικά από την έναρξη της χρήσης καθώς επίσης και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων στη λήξη της χρήσης, που έχουν προκύψει από συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής:

Ποσά κλειόμενης χρήσης 2015

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	1	48	4	3.481
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	15	2	2
5N Α.Ε.	3	-	131	-
3G Α.Ε.	201	-	15	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	598	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.363	-
LIMASSOL MARINA LTD	15	-	15	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	221	63	4.304	3.623

Οι συναλλαγές μεταξύ των εταιριών που ανήκουν στον Όμιλο (ενδοομιλικές) απαλείφονται κατά την ενοποίηση των οικονομικών καταστάσεών τους.

Εταιρία

Εταιρία	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	1	48	4	3.481
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	15	2	2
5N Α.Ε.	3	-	131	-
3G Α.Ε.	201	-	15	-
ISTRΙΑ DEVELOPMENTS S.R.L	-	-	4.302	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	5	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.786	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.341	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	890	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	4.964	-
LIMASSOL MARINA LTD	15	-	15	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	221	63	14.631	3.623

32. Σημαντικά Γεγονότα

Πώληση περιουσιακών στοιχείων

Τον Δεκέμβριο του 2016, η θυγατρική ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L., με έδρα την Ρουμανία, προέβει στην πώληση του ακινήτου της στην Ρουμανία, έναντι τιμήματος € 4.040.000. Η εύλογη αξία του ακινήτου, όπως αυτή είχε εκτιμηθεί από ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την 31/12/2015, ανερχόταν σε € 4.446.000.

Αναδιάρθρωση δανεισμού

Κατά την κλειόμενη χρήση 2016, η Εταιρία J&P DEVELOPMENT A.E., προχώρησε σε αναδιάρθρωση του δανεισμού της, μετατρέποντας σε μακροπρόθεσμη ομολογιακή μορφή το μεγαλύτερο μέρος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της.

Ειδικότερα, στις 07/11/2016, προχώρησε στην υπογραφή Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ποσού € 7.000.000 με την Τράπεζα Πειραιώς, πενταετής διάρκειας, με το οποίο ομολογιακό δάνειο αναχρηματοδοτεί βραχυπρόθεσμο δάνειο της.

Για το εν λόγω δάνειο έχουν δοθεί οι εξής βασικές εξασφαλίσεις:

- Α' (πρώτης) τάξεως προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.265.000, επί ακινήτων που βρίσκονται στην Περιφερειακή Ενότητα Χανίων της Περιφέρειας Κρήτης, συνολικής λογιστικής αξίας € 2.443.000.
- Β' (δεύτερης) τάξεως προσημείωση υποθήκης για ποσό € 4.735.000, επί ακινήτου που βρίσκεται εντός της Περιφέρειας του Δήμου Πειραιά της Περιφέρειας Αττικής, λογιστικής αξίας € 2.911.941, του οποίου η εύλογη αξία, όπως αυτή έχει εκτιμηθεί από ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές, ανέρχεται σε € 4.645.000.

- Εγγύηση από την μητρική εταιρία J&P-ABAΞ Α.Ε.

Η ημερομηνία έναρξης του Δανείου έγινε τον Μάρτιο του 2017, με την κάλυψη και έκδοση των ομολογίων, με τελική ημερομηνία εξόφλησης την ημερομηνία αποπληρωμής/λήξης του Δανείου, το 2022.

Από την πώληση του ακινήτου της θυγατρικής ISTRIA DEVELOPMENT S.R.L., καλύφθηκε μέρος του βραχυπρόθεσμου δανεισμού της Εταιρίας στην EUROBANK ERGASIAS A.E., € 3.100.000 εκ των € 5.500.000. Ως εκ τούτου το υπόλοιπο του δανείου την 31.12.2016, ανήλθε σε € 2.400.000.

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Στις 23.09.2016 αποφασίσθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας μια σειρά μετοχικών μεταβολών, με σκοπό την ενίσχυση της μετοχικής της διάρθρωσης και ειδικότερα :

- αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των € 2.732.292,00 : α) με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών των μετόχων έναντι μελλοντικής αύξησεως του κεφαλαίου, ύψους ευρώ 2.732.291,73, και β) με καταβολή μετρητών ύψους ευρώ 0,27, με την αύξηση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά ευρώ 0,27, δηλαδή από ευρώ 2,94 σε ευρώ 3,21 εκάστη.
- μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, με τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά ευρώ 2,01, δηλαδή από ευρώ 3,21 σε ευρώ 1,20 εκάστη, προς απόσβεση λογιστικών ζημιών ύψους ευρώ 20.340.396,00.

Ύστερα των ανωτέρω αποφάσεων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανήλθε στο συνολικό ποσό των ευρώ 12.143.520,00, διαιρούμενο σε 10.119.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 1,20 εκάστης.

Στις 25/11/2016 δε καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 897457, η με αριθμό 24230/16/25.11.2016 απόφασή της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρίας, σύμφωνα με την ως άνω απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Ενδο-ομιλική μεταβίβαση συμμετοχών

Με τα από 18 Μαρτίου 2016 Ιδιωτικά Συμφωνητικά η Εταιρία προέβει στην αγορά του συνόλου των μετοχών της εδρεύουσας εταιρίας στην Ρουμανία «CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.», θυγατρική της εταιρίας «ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L.», ήτοι στην αγορά δεκαεννέα (19) μετοχών αυτής έναντι της ονομαστικής αξίας αυτών καθώς επίσης στην ανάληψη του συνόλου των απαιτήσεων της εταιρίας «ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L.» κατά της «CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.», έναντι συνολικού τιμήματος € 1.105.415,56. Επίσης η Εταιρία συμμετείχε στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας «CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.», με την καταβολή του συνολικού ποσού της αύξησης με την έκδοση μίας (1) μετοχής.

Η μεταβίβαση της συμμετοχής αυτής δεν έχει επίδραση στα οικονομικά αποτελέσματα σε επίπεδο ομίλου δεδομένου ότι αποτελεί ενδο-ομιλική συναλλαγή η οποία δεν μεταβάλλει τη συνολική συμμετοχή.

33. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρία για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013, είχε υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από Νόμιμο Ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.2238/1994 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων 2014 και 2015 της Εταιρίας επίσης διενεργήθηκαν από Νόμιμους Ελεγκτές βάσει των διατάξεων του Ν.4174/2013 άρθρο 65Α παρ.1, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4262/2014 και η Εταιρία έλαβε Πιστοποιητικά Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Για τη χρήση 2016 η Εταιρία έχει υπαχθεί προαιρετικά στο φορολογικό έλεγχο των Νόμιμων Ελεγκτών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.4174/2013, άρθρο 65Α παρ.1, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2016. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

34. Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

Η εταιρία έχει ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις από θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της, αναλυτικότερα :

Επί της αγωγής της Εταιρίας απαίτησης ποσού € 33.424,44, εναντίον των πρώην μετόχων της εταιρίας με την επωνυμία «5N ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «ΣΧΟΛΑΪ ΧΑΤΖΙΔΑΚΙ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»), ασκήθηκε έφεση εναντίον της υπ' αριθμ. 2953/2010 απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, η συζήτηση της οποίας αναβλήθηκε την 19.02.2016 για την 31.05.2019.

Επί της αγωγής του Κυριάκου Δαρατσιανού στο Πολ.Πρωτοδικείο Χανίων, με την οποία διεκδικούσε την κυριότητα τμήματος επιφανείας 1.000 τ.μ., επήλθε συμβιβασμός και υπεγράφη σχετικό πρωτόκολλο, με το οποίο αναγνωρίστηκε στον ενάγοντα η κυριότητα τμήματος επιφανείας 422,70 τ.μ., εκ των 4007,68 τ.μ., οικοπέδου στον Δήμο Αρμενίων Νομού Χανίων. Η διαδικασία απόδοσης του σχετικού τμήματος οικοπέδου στον ενάγοντα δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι σήμερα. Κατά την ολοκλήρωση της διαδικασίας θα οριστικοποιηθούν τα τετραγωνικά μέτρα που τελικώς πρέπει να αποδοθεί η εταιρία.

Με τις υπ' αριθμ. 1793/2013 και 1843/2014 αποφάσεις του Μονομελούς Πρωτοδικείου Αθηνών (Διαδικασία Εργατικών Διαφορών), απορρίφθηκε η από 17.02.2011 αγωγή πρώην υπαλλήλου της Εταιρίας. Επί των αποφάσεων αυτών ασκήθηκε έφεση από τον ενάγοντα και ορίστηκε δικάσιμος την 23.05.2017 και αναμένεται η έκδοση αποφάσεων. Για την εν λόγω υπόθεση δεν έχει σχηματισθεί οποιαδήποτε πρόβλεψη λόγω του ότι εκτιμάται ότι δεν θα υπάρξει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας.

35. Εμπράγματα βάρη

Σε εξασφάλιση της εξόφλησης του από 27/08/08 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ALPHA BANK A.E., έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης για ποσό μέχρι € 9.680.000 και € 4.600.000 σε ακίνητο της εταιρίας επί των οδών Ναυσικάς και Μεσογειού (ΟΤ Γ820), στην περιοχή Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου ("UPTOWN") και σε ακίνητο επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσ. Σμύρνης & Αθηνών Πειραιώς 78, στην θέση «Καραϊσκάκη» του Δήμου Πειραιά αντίστοιχα, υπέρ της Τράπεζας «ALPHA BANK A.E.».

Σε εξασφάλιση της εξόφλησης του από 07/11/16 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, έχουν εγγραφεί υπέρ της Τράπεζας οι κάτωθι προσημειώσεις υποθήκης:

- Α' (πρώτης) τάξεως προσημείωση υποθήκης για ποσό μέχρι € 4.265.000, σε ακίνητα (4 οικοπέδα) που βρίσκονται στην Περιφερειακή Ενότητα Χανίων της Περιφέρειας Κρήτης &
- Β' (δεύτερης) τάξεως προσημείωση υποθήκης για ποσό μέχρι € 4.735.000, σε ακίνητο επί των οδών Κανελλοπούλου – Χρυσ. Σμύρνης & Αθηνών Πειραιώς 78, στην θέση «Καραϊσκάκη» του Δήμου Πειραιά.

36. Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

Τον Μάρτιο του 2017, έγινε η κάλυψη και η έκδοση των ομολογιών σε εφαρμογή του από 07/11/2016 Προγράμματος Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου με την Τράπεζα Πειραιώς, πενταετής διάρκειας συνολικού ποσού € 7.000.000.

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν είτε τον Όμιλο είτε την Εταιρία στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα.

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, από σελίδα 1 έως και την σελίδα 58, εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 30 Ιουνίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευση των Μετόχων.

Μαρούσι, 30 Ιουνίου 2017

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Λ.Ιωάννου
Α.Δ.Τ. 889746

Κωνσταντίνος Χασάπης
ΚΥΠΡ.ΤΑΥΤ. 686356

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ 040405

