



J&P DEVELOPMENT A.E.

**Ετήσια Οικονομική Έκθεση για την χρήση
1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017**

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 Ελεγκτή Λογιστή	10
Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017	13

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από σελίδα 10 έως και την σελίδα 57 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 30 Ιουλίου 2018.

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 Α.Ε.» την 30.07.2018, 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 2017 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 2017

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 μείωση κατά 47%, στα € 374.257, έναντι € 703.033 της προηγούμενης χρήσης.

Τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου για το 2017, ανήλθαν σε ζημιές ύψους € 722.566, παρουσιάζοντας μείωση κατά 76% έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 2.971.813. Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας ανήλθε σε ζημία ύψους € 1.287.624, παρουσιάζοντας μείωση κατά 56% έναντι των αντίστοιχων ζημιών του προηγούμενου έτους € 2.905.583. Το αποτέλεσμα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου το 2017 ανήλθε σε κέρδος € 86.758, έναντι ζημίας € 1.605.781, το 2016.

Το χρηματοοικονομικό κόστος ανήλθε σε € 935.798 το 2017, μειωμένο κατά 22% έναντι του προηγούμενου έτους όπου είχε ανέλθει σε € 1.203.410. Ο συνολικός δανεισμός της εταιρίας την 31.12.2017 ανήλθε σε € 15.667.500 και συγκεκριμένα σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 4.425.000 και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 11.242.500.

Το κυκλοφορούν ενεργητικό παρέμεινε στα ίδια περίπου επίπεδα με αυτά της προηγούμενης χρήσης, το οποίο ανήλθε σε € 11.467.894, έναντι € 12.106.161 την 31.12.2016. Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό παρουσίασε αύξηση κατά € 1.037.730, ανερχόμενο σε € 15.589.978, έναντι € 14.552.248 την προηγούμενη χρήση. Η αύξηση αυτή προήλθε κυρίως από την αύξηση της εύλογης αξίας των ακινήτων επένδυσης της εταιρίας η οποία ανήλθε σε € 1.246.700, βάσει των εκτιμήσεων ανεξάρτητων Ορκωτών Εκτιμητών, στους οποίους η Διοίκηση του Ομίλου ανέθεσε στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας αυτών.

Οι μη-δανειακές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατέγραψαν μείωση κατά € 1.854.219 το 2017, στα € 2.920.110. Στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνεται ποσό € 731.999, το οποίο αφορά καταθέσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από την μητρική εταιρία με σκοπό την μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας. Το αντίστοιχο κονδύλι για την 31.12.2016 ανερχόταν σε € 2.367.829, ποσό το οποίο συμπεριλήφθηκε στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων καταβολών των μετόχων, που αποφασίσθηκε με την από 10/09/2017 συνεδρίαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου για το 2017 και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι :

Ποσά σε € '000	2017	2016	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	27.058	26.658	399
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	8.190	5.656	2.534
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(2.426)	(2.972)	546
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	1.247	0	1.247
Διαφορές αποτίμησης αποθεμάτων	53	0	53
Αποτελέσματα μετά φόρων & μετά δικαιωμάτων μειοψηφίας	(1.288)	(2.906)	1.618
Κύκλος εργασιών	374	703	(329)

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2017 και 2016 έχουν ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	42,38%	45,41%	55,90%	54,84%
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	57,62%	54,59%	44,10%	45,16%

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

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	43,33%	26,84%	46,16%	27,56%
--	--------	--------	--------	--------

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u> Σύνολο Παθητικού	69,77%	78,84%	68,42%	78,40%
---	--------	--------	--------	--------

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Παθητικού	30,23%	21,16%	31,58%	21,60%
--	--------	--------	--------	--------

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Πάγιο Ενεργητικό	52,47%	38,76%	71,61%	47,83%
--	--------	--------	--------	--------

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

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	60,75%	57,60%	81,70%	69,95%
---	--------	--------	--------	--------

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> Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	0,66%	11,06%	0,66%	11,06%
---	-------	--------	-------	--------

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

<u>Καθαρά αποτελέσματα</u> <u>χρήσεως προ φόρων</u> Ίδια Κεφάλαια	-8,83%	-52,68%	-6,05%	-46,07%
---	--------	---------	--------	---------

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 2017, η διοίκηση της Εταιρίας οφείλει να προτείνει στους μετόχους τη μη διανομή μερίσματος κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για τα πεπραγμένα του 2017, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός της εκ του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας το 2018.

Ίδιες Μετοχές

Στο τέλος της χρήσης 2017, 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 2017, απασχολήθηκαν κατά μέσο όρο 11 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' όψη 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 κατάταξη σύμφωνα με τον ΚΕΝΑΚ, ενώ τα ακίνητα της εταιρίας που δεν έχουν αναπτυχθεί και είναι ακόμα οικοπέδα, δεν επιβαρύνουν το περιβάλλον και δεν παράγουν απορρίμματα.

Σημαντικά γεγονότα της κλειόμενης χρήσης 2017

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 10.09.2018 αποφασίσθηκαν από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας τα κάτωθι:

- αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των 3.480.000,00 από κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών των μετόχων έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου, με την έκδοση 2.900.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 1,20 εκάστης.

- μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της, με τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά ευρώ 0,45, δηλαδή από ευρώ 1,20 σε ευρώ 0,75 εκάστη, προς απόσβεση λογιστικών ζημιών ύψους ευρώ 5.858.820.

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, μετά των ανωτέρω, ανέρχεται σε ευρώ 9.764.700,00, διαιρούμενο σε 13.019.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,75 η κάθε μία.

Την 01/11/2017 δε, καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1239532, η με αριθμό 18261/17 / 01/11/2017 απόφασή της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Βόρειος Τομέας Αθηνών με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού, σύμφωνα με την ως άνω απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Απομείωση Αξίας Συμμετοχών θυγατρικών

Στον ισολογισμό 31.12.2017 της Εταιρίας η απομείωση του κόστους συμμετοχών θυγατρικών/συνδεδεμένων ποσού 256 χιλ. €, αφορά την απομείωση αξίας συμμετοχής συνδεδεμένης στην Ρουμανία κατά 11 χιλ. €, στην Κύπρο κατά 229 χιλ. € και στην Ελλάδα κατά 16 χιλ. €, ενώ ποσό 757 χιλ. € αφορά κέρδος από αναστροφή προηγούμενης απομείωσης συμμετοχών θυγατρικών στην Ρουμανία.

Διαγραφή θυγατρικής λόγω λύσης αυτής

Μετά την πώληση του ακινήτου της θυγατρικής εταιρίας του ομίλου ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L. στην Ρουμανία τον Δεκέμβριο του 2016, εντός της χρήσης του 2017 αποφασίστηκε η εκκαθάριση και λύση αυτής. Την 15/09/2017 η εταιρία διεγράφη από το Εμπορικό Μητρώο των Ρουμανικών Αρχών.

Ολοκλήρωση διαδικασίας Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου

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

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 2017, 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 31.12.2017 ανήλθε σε € 15.667.500 έναντι € 16.080.000 στο τέλος του 2016, με το μακροπρόθεσμο σκέλος του να αποτελεί το 72% του συνόλου το 2017 έναντι 80% το 2016.

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 2017 ο Όμιλος παρουσιάζει θετικό καθαρό κυκλοφορούν ενεργητικό.

<i>ποσά σε € '000</i>	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2017	2016	2017	2016
Κυκλοφορούν Ενεργητικό, πλην ταμειακών διαθεσίμων (Α)	11.429	11.274	15.278	14.296
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, πλην τραπεζικών δανείων (Β)	2.920	4.774	2.909	4.417
Καθαρό Κυκλοφορούν Ενεργητικό (Α – Β)	8.509	6.499	12.369	9.879

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 31.12.2017 και την συγκρίσιμη ημερομηνία του 2016.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Δανεισμού

<i>ποσά σε € '000</i>				
ΟΜΙΛΟΣ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2017				
Ομολογιακά Δάνεια	0,00	11.242,50	0,00	11.242,50
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	2.025,00	0,00	0,00	2.025,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.400,00	0,00	0,00	2.400,00
Σύνολο	4.425,00	11.242,50	0,00	15.667,50
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

ποσά σε € '000

ΕΤΑΙΡΙΑ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2017				
Ομολογιακά Δάνεια	0,00	11.242,50	0,00	11.242,50
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	2.025,00	0,00	0,00	2.025,00
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.400,00	0,00	0,00	2.400,00
Σύνολο	4.425,00	11.242,50	0,00	15.667,50
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

στ. Πιστωτικός Κίνδυνος

Τα έσοδα θα επηρεαστούν 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 ελαχιστοποίηση του αναληφθέντα κινδύνου από κάθε επιχειρηματική επιλογή.

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της εταιρίας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2017-31.12.2017 με συνδεδεμένα με αυτή μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ABAΞ A.E.	2	44	5	1.636
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL AE	-	3	2	3
5N A.E.	3	-	130	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	590	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.212	-
LIMASSOL MARINA LTD	15	-	15	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	20	47	4.130	1.780

Εταιρία	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	44	5	1.636
TASK J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	3	2	3
5N Α.Ε.	3	-	130	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.114	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.811	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.346	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	927	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	5.152	-
LIMASSOL MARINA LTD	15	-	15	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	20	47	11.679	1.780

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

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.

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2018
Εκ του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.
Χρήστος Ιωάννου

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «J&P NTIBELOPMENT ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «J&P NTIBELOPMENT ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «J&P NTIBELOPMENT ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Ευθύνες της διοίκησης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ2 όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

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

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

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

υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

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

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”.



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

Αγ. Παρασκευή, 31 Αυγούστου 2018
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 2017

Περιεχόμενα

Ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις	16
Α. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ.....	21
Α.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο.....	21
Α.2 Φύση Δραστηριοτήτων.....	21
Α.3 Πληροφορίες επί των Οικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.....	22
Β. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	23
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	24
Γ.1. Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 3).....	24
Γ.2α. Ιδιοκτησία, Εγκαταστάσεις και Εξοπλισμός (Δ.Λ.Π. 16).....	25
Γ.2β. Ιδιοκτησία (Ακίνητα προς επένδυση, Δ.Λ.Π. 40)	26
Γ.3. Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)	26
Γ.4. Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)	26
Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π. 2).....	27
Γ.6. Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση (Δ.Λ.Π. 39).....	27
Γ.7. Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίηση και παρουσίαση (ΔΛΠ 32)	28
Γ.8. Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α. 7)	29
Γ.9. Προβλέψεις (Δ.Λ.Π. 37)	29
Γ.10. Επιχορηγήσεις (Δ.Λ.Π. 20)	29
Γ.11. Μετατροπή ξένου νομίσματος (Δ.Λ.Π. 21).....	29
Γ.12. Μετοχικό κεφάλαιο (Δ.Λ.Π. 33)	29
Γ.13. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 18)	29
Γ.14. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π. 12)	30
Γ.15. Ωφελήματα προσωπικού (Δ.Λ.Π. 19)	30
Γ.16. Αναγνώριση εσόδων (Δ.Λ.Π. 18)	31
Γ.17. Δάνεια και απαιτήσεις (Δ.Λ.Π. 23).....	31
Γ.18. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π. 23).....	32
Γ.19. Λειτουργικοί Τομείς (Δ.Π.Χ.Α. 8).....	32
Γ.20. Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π. 24).....	32
Γ.21. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις.....	33
Δ. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΚΙΝΔΥΝΩΝ.....	34
Δ.1 Χρηματοπιστωτικοί Κίνδυνοι	34
Δ.2 Συναλλαγματικοί Κίνδυνοι.....	34
Δ.3 Κίνδυνος Ρευστότητας.....	34
Ε. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	34
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	39
1. Κύκλος εργασιών	39
2. Κόστος Πωλήσεων	39
3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά).....	39
4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	40
5. Έξοδα διαθέσεως	40

6.Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες.....	40
7.Χρηματοοικονομικό κόστος.....	40
8.Έξοδα φόρου χρήσης.....	41
9.Λειτουργικοί τομείς	41
9α. Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης-επιχειρηματικοί τομείς.....	41
9β. Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης-γεωγραφικοί τομείς	42
10.Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	43
11.Ακίνητα για επένδυση.....	44
12.Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	46
13.Υπεραξία	47
14.Συμμετοχές σε επιχειρήσεις.....	47
15.Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	47
16.Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	47
17.Αποθέματα	48
18.Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.....	48
19.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	49
20.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	49
21.Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	49
22.Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός.....	50
23.Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις.....	50
24.Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	50
25.Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	51
26.Λοιπές προβλέψεις	52
27.Μετοχικό Κεφάλαιο	52
28.Αποθεματικά	52
29.Μη ελέγχουσες συμμετοχές	52
30.Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	53
31.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	53
32.Διακοπείσες δραστηριότητες	55
33.Σημαντικά Γεγονότα	55
34.Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.....	56
35.Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	56
36.Εμπράγματα βάρη.....	56
37.Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	57

Ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις

J&P - DEVELOPMENT A.E. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017 (Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

		Όμιλος		Εταιρία	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	10	12.141	16.762	12.141	16.762
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	11.818.700	10.572.000	8.225.000	7.914.000
Αυλα περιουσιακά στοιχεία	12	1	1	1	1
Υπεραξια	13	-	44.112	-	-
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	14	417.017	433.781	390.790	407.507
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	15	3.242.717	3.356.029	3.242.717	3.356.029
Αναβαλλόμενες φορολογικές απατήσεις	16	99.403	129.563	212.300	207.800
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού		15.589.978	14.552.248	12.082.949	11.902.099
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	17	9.832.627	9.779.812	9.832.627	9.779.812
Πελάτες και λοιπές απατήσεις	18	1.596.456	1.493.967	5.445.198	4.516.338
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	19	38.811	832.382	38.635	154.578
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		11.467.894	12.106.161	15.316.461	14.450.728
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		27.057.872	26.658.409	27.399.409	26.352.827
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	27	9.764.700	12.143.520	9.764.700	12.143.520
Αποθεματικά	28	40.077	42.379	40.077	42.379
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		(55.400)	(269.947)	592	(307)
Κέρδη (ζημίες) εις νέον		(1.558.964)	(6.259.562)	(1.152.470)	(6.492.618)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρίας (α)		8.190.413	5.656.390	8.652.899	5.692.974
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	29	(10.969)	(15.648)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		8.179.444	5.640.742	8.652.899	5.692.974
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	23	11.242.500	12.892.500	11.242.500	12.892.500
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	24	120.352	800	-	-
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	25	148.034	140.105	148.034	140.105
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	26	22.432	22.432	22.432	22.432
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		11.533.319	13.055.838	11.412.967	13.055.038
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	20	2.863.024	4.378.368	2.851.458	4.369.179
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	21	57.086	395.962	57.086	48.138
Τραπεζικός δανεισμός	22	4.425.000	3.187.500	4.425.000	3.187.500
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		7.345.110	7.961.829	7.333.544	7.604.816
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		18.878.429	21.017.667	18.746.510	20.659.854
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		27.057.872	26.658.409	27.399.409	26.352.827

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 2017
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		Όμιλος		Εταιρία	
		Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
		1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Κύκλος εργασιών	1	374.257	703.033	374.257	703.033
Κόστος Πωλήσεων	2	(371.785)	(625.258)	(371.784,76)	(625.258)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		2.472	77.775	2.472	77.775
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	1.270.687	(689.249)	835.960	(628.502)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(582.020)	(595.006)	(566.169)	(542.397)
Έξοδα διαθέσεως	5	(207.968)	(404.211)	(207.968)	(323.111)
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		483.170	(1.610.691)	64.295	(1.416.234)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(269.938)	(157.711)	348.054	15.424
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(935.798)	(1.203.410)	(935.520)	(1.221.924)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(722.566)	(2.971.813)	(523.171)	(2.622.735)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	(149.712)	68.018	4.500	10.326
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους από από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(872.278)	(2.903.795)	(518.671)	(2.612.409)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		(403.451)	-	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες		(1.275.729)	(2.903.795)	(518.671)	(2.612.409)
Τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρίας		(1.287.624)	(2.905.583)	(518.671)	(2.612.409)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		11.896	1.788	-	-
		(1.275.729)	(2.903.795)	(518.671)	(2.612.409)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή					
<i>Από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες</i>					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,1170)	(0,2871)	(0,0471)	(0,2582)
<i>Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες</i>					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,0803)	(0,2871)	(0,0471)	(0,2582)
- Προσαρμοσμένα (σε ευρώ)		(0,1170)	(0,2871)	(0,0471)	(0,2582)
Μέσος σταθμικός όρος μετοχών		11.009.463	10.119.600	11.009.463	10.119.600
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή (σε €)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		86.758	(1.605.781)	(429.641)	(784.957)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(1.275.729)	(2.903.795)	(518.671)	(2.612.409)
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	(11.811)	217.481	899	286
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(2.302)	11.997	(2.302)	11.997
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους	(14.113)	229.478	(1.403)	12.283
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες μετά από φόρους	226.342	-	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες μετά από φόρους	212.229	229.478	(1.403)	12.283
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου	(1.063.499)	(2.674.317)	(520.075)	(2.600.126)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρίας	(1.075.379)	(2.694.095)	(520.075)	(2.600.126)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	11.880	19.778	-	-
	(1.063.499)	(2.674.317)	(520.075)	(2.600.126)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(1.126.017)	(2.971.813)	(523.171)	(2.622.735)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	7.039	4.910	7.039	4.910
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(1.246.700)	406.000	(311.000)	-
Προβλέψεις	(47.158)	7.004	(47.158)	7.004
Πιστωτικοί τόκοι	(124)	(120.777)	(3)	(28)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	935.922	1.324.187	935.523	1.221.952
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	269.938	157.711	(348.054)	(15.424)
Κόστος απομείωσης υπεραξίας (συμμετοχών)	-	-	(500.974)	626.367
Συναλλαγματικές διαφορές	214.531	217.481	899	286
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	-	289.589	-	289.589
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(283.886)	(117.576)	(299.088)	3.078.779
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	65.065	150.886	59.915	137.932
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(935.922)	(1.361.477)	(935.523)	(1.259.242)
Καταβεβλημένοι φόροι	67.149	(59.121)	67.149	(55.209)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(2.080.164)	(2.072.996)	(1.894.447)	1.414.182
Σύνολο εισροών/(εκροών) από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(309.091)	-	-	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από συνεχιζόμενες & διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(2.389.255)	(2.072.996)	(1.894.447)	1.414.182
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσωμάτων και άυλων παγίων	(2.423)	-	(2.423)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	4.040.000	-	-
(Αγορά)/Πώληση συγγενών & λοιπών επενδύσεων	-	(45)	-	(45)
Τόκοι εισπραχθέντες	124	120.777	3	28
Μερίσματα εισπραχθέντα	348.054	15.424	348.054	15.424
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	345.755	4.176.156	345.634	15.407
Σύνολο εισροών/(εκροών) από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(181.741)	-	1.200	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από συνεχιζόμενες & διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες (β)	164.014	4.176.156	346.834	15.407
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Καταθέσεις μετόχων για μελλοντική αύξηση Μ.Κ.	1.844.170	2.429.300	1.844.170	2.429.300
Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	(412.500)	(3.850.000)	(412.500)	(3.850.000)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	1.431.670	(1.420.700)	1.431.670	(1.420.700)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)				
	(793.571)	682.460	(115.943)	8.889
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	832.382	149.922	154.578	145.689
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	38.811	832.382	38.635	154.578

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017
(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 01.01.2016	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
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	3.480.000	-	-	-	3.480.000	-	3.480.000
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	(5.858.820)	-	-	5.858.820	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.287.624)	(1.287.624)	11.896	(1.275.729)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(2.302)	214.547	-	212.245	(16)	212.229
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(2.302)	214.547	(1.287.624)	(1.075.379)	11.880	(1.063.499)
Λοιπές κινήσεις Προσθήκες/ (μειώσεις) μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	129.402	129.402	-	129.402
	-	-	-	-	-	(7.201)	(7.201)
Υπόλοιπο την 31.12.2017	9.764.700	40.077	(55.400)	(1.558.964)	8.190.413	(10.969)	8.179.444

Εταιρία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2016	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
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	3.480.000	-	-	-	3.480.000	-	3.480.000
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	(5.858.820)	-	-	5.858.820	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(518.671)	(518.671)	-	(518.671)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(2.302)	899		(1.403)		(1.403)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(2.302)	899	(518.671)	(520.075)	-	(520.075)
Υπόλοιπο την 31.12.2017	9.764.700	40.077	592	(1.152.470)	8.652.899	-	8.652.899

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, καταστημάτων, 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 πιο πάνω 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 τ.μ. 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 τ.μ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Καστέλι του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 12 κατοικιών σε οικόπεδο 1.166 τ.μ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Οικιστική ανάπτυξη στο Μάλεμε του Νομού Χανίων (Ιδιοκτήτης J&P Development). Ανάπτυξη 14 κατοικιών σε οικόπεδο 2.483 τ.μ. Έχει εκδοθεί η άδεια οικοδομής.
- ο Ανάπτυξη κτιρίου γραφείων επί της Λ. Πειραιώς σε οικόπεδο 3.223 τ.μ. 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 τ.μ.
- 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 γης βρίσκεται στα περίχωρα της Βαρσοβίας με δυνατότητα ανάπτυξης ενός νέου προαστίου 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 ανώδομής 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκλησιάς 9 στο Μαρούσι.
- ο Διαχείριση ακινήτων (property management) ΣΕΑ Μεσογείων στο 4ο χλμ. της Αττικής Οδού στην Παιανία (περατωμένη μικτή ανάπτυξη επιφάνειας ανώδομής 33.700 τ.μ.) και ΣΕΑ Ασπρούργου στο 10ο χλμ. 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
- ο Παροχή υπηρεσιών διοίκησης και διαχείρισης έργου σε πολυτελές συγκρότημα κατοικιών στο Κολωνάκι Αθήνας

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

Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2017 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2017 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2017:

- 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 31/12/2017.
- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2016.
- Έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 30 Ιουλίου 2018 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-ΑΒΑΞ Α.Ε. (μητρική εταιρία), με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε. κατέχει στις 31/12/2017 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2016.

B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της J&P DEVELOPMENT A.E. της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 που καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2017, 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. 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.Α. 1	Πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Π.
Δ.Π.Χ.Α. 3	Ενοποίηση επιχειρήσεων
Δ.Π.Χ.Α. 5	Μη κυκλοφορούντα στοιχεία ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση και Διακοπήσεις Δραστηριότητες
Δ.Π.Χ.Α. 7	Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις
Δ.Π.Χ.Α. 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 επ'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 συνδεδεμένους με την συναλλαγή. Τα εξαγομικευμένα στοιχεία του ενεργητικού και υποχρεώσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αποκτώνται σε μια επιχειρηματική συνένωση επιμετρούνται 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.

Διαιτητικές 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 διαιτητικά υπόλοιπα και οι διαιτητικές συναλλαγές καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που προκύπτουν από διαιτητικές 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 & 2017
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2017
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2005-2017
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2006-2017

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

Την 15/09/2017 η θυγατρική εταιρία του Ομίλου «ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L.», στην οποία η συμμετοχή της Εταιρίας ανέρχονταν σε ποσοστό 98%, διεγράφη από το αρμόδιο εμπορικό μητρώο των Ρουμανικών Αρχών, ύστερα από τις από 31/05/2017 και 25/08/2017 αποφάσεις των μετόχων της εταιρίας για την θέση αυτής σε εκκαθάριση και αντίστοιχα λύση αυτής.

Η χρήση του 2010 κατά ρητή διατύπωση της παρ. 11 άρθρου 72 Ν. 4174/2013, του άρθρου 84 Ν.2238/1994 και της Απόφασης 1738/2017 της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας έχει παραγραφεί για φορολογικούς σκοπούς.

Για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013 η μητρική εταιρία είχε υπαχθεί σε φορολογικό έλεγχο από Νόμιμο Ελεγκτή όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παρ.5 του Ν.2238/1994 και έλαβαν Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων 2014, 2015 και 2016 της Εταιρίας, επίσης διενεργήθηκε από Νόμιμους Ελεγκτές βάσει των διατάξεων του άρθρου 65Α παρ. 1 Ν.4174/2013 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4262/2014 και έλαβε Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη». Να σημειωθεί επίσης ότι τα Διοικητικά Δικαστήρια με βάση πρόσφατες αποφάσεις τους για αντίστοιχες περιπτώσεις (ενδεικτικά: ΣΤΕ 1738/2017, ΣΤΕ 675/2017, αλλά και Τρ. ΔΕφαθ 1490/2016), έχουν αποφανθεί ότι η χρήση 2011 έχει παραγραφεί για φορολογικούς σκοπούς (παραγραφή πενταετίας).

Για τη χρήση 2017 η Εταιρία έχει υπαχθεί προαιρετικά, όπως και για τη χρήση 2016, στο φορολογικό έλεγχο των Νόμιμων Ελεγκτών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.4174/2013 αρ.65^Α όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2017 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2017. 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 κατ' εφαρμογή 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 εφαρμόσει τη μέθοδο των αναπροσαρμογών (εύλογων αξιών) βάσει του ΔΛΠ 40.

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 του 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 επιρριπτέες 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 ουσιαστικούς 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 αποτιμώνται 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 αποτιμώνται 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 κατάταξη των σχετικών τόκων, μερισμάτων, ζημιών και κερδών και τις συνθήκες υπό 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 δύναται 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 εκροών 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 εκροών 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 επιμετρούνται 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 επιμετρούνται σύμφωνα με τους φορολογικούς συντελεστές και τους φορολογικούς νόμους που εφαρμόζονται στις διαχειριστικές περιόδους με τις οποίες σχετίζονται, βασιζόμενα στο φορολογητέο κέρδος για το έτος. Όλες οι αλλαγές στα βραχυπρόθεσμα φορολογικά στοιχεία του ενεργητικού ή τις υποχρεώσεις αναγνωρίζονται σαν μέρος των φορολογικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης.

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

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

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

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται για τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν από επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες επιχειρήσεις, με εξαίρεση την περίπτωση 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 ανώτεροι 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. Λειτουργικοί Τομείς (Δ.Π.Χ.Α. 8)

Ο Όμιλος αναγνωρίζει ως πρωτογενείς λειτουργικούς τομείς τον τομέα ανάπτυξης ακινήτων και τον τομέα παροχής υπηρεσιών (διαχείρισης ακινήτων).

Επίσης αναγνωρίζει ως δευτερογενείς λειτουργικούς γεωγραφικούς τομείς την Ελλάδα και το εξωτερικό. Οι ανωτέρω λειτουργικοί τομείς είναι αυτοί που χρησιμοποιούνται από την Διοίκηση για εσωτερικούς σκοπούς και οι στρατηγικές αποφάσεις της διοίκησης λαμβάνονται με βάση τα αναπροσαρμοσμένα λειτουργικά αποτελέσματα του κάθε παρουσιαζόμενου τομέα, τα οποία χρησιμοποιούνται για την μέτρηση της αποδοτικότητάς τους.

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 αυτής 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 αυτής 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 εκάστης 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.

Ε. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόζονται υποχρεωτικά στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 31.12.2017

Οι παρακάτω τροποποιήσεις αφορούν σε ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και δεν είναι εφαρμόσιμες ή δεν έχουν σημαντική επίπτωση στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017 για την Εταιρία και τον Όμιλο, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

- **ΔΛΠ 7 (Τροποποίηση) «Πρωτοβουλία Γνωστοποιήσεων»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 6 Νοεμβρίου 2017). Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους

χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες.

- **ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 6 Νοεμβρίου 2017). Η τροποποίηση διευκρινίζει τον λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεωστικούς τίτλους (δάνεια/ομόλογα) που επιμετρούνται στην εύλογη αξία.
- **Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)** (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 7 Φεβρουαρίου 2018)
 - **ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχών σε άλλες οικονομικές οντότητες»:** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η υποχρέωση για παροχή των γνωστοποιήσεων του ΔΠΧΑ 12, συνεχίζει να έχει εφαρμογή σε συμμετοχές που έχουν κατηγοριοποιηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση ή προς διανομή, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 (εκτός των παραγράφων Β10-Β16).

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες υποχρεωτικά εφαρμόσιμα σε μεταγενέστερες περιόδους

Τα παρακάτω νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες, έχουν εκδοθεί αλλά η υιοθέτησή τους είναι υποχρεωτική σε μεταγενέστερες λογιστικές περιόδους.

- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 22 Νοεμβρίου 2016).

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασιζόμενη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39.

- Η ταξινόμηση και η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου δε θα επηρεαστεί από την υιοθέτηση του προτύπου.
- Δεν αναμένεται επίδραση στις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου.

- **ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 - Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 22 Σεπτεμβρίου 2016) & **ΔΠΧΑ 15 (Διευκρινήσεις)** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 31 Οκτωβρίου 2017). Το ΔΠΧΑ 15 παρέχει ένα ενιαίο μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Αρχικά εκτιμάται ότι κατά την πρώτη εφαρμογή του η επίδραση για την Εταιρία και τον Όμιλο δεν θα είναι σημαντική. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία οριστικοποίησης της εν λόγω επίδρασης στις Οικονομικές Καταστάσεις. Επίσης ο Όμιλος δεν εκτιμά ότι θα έχει σημαντική επίπτωση στις Οικονομικές του Καταστάσεις από τις Διευκρινήσεις του ΔΠΧΑ 15.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 31 Οκτωβρίου 2017). 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 ή χρηματοδοτικές

μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Ο Όμιλος θα εξετάσει την επίπτωση όλων των παραπάνω στις Οικονομικές του Καταστάσεις.

Λοιπά Πρότυπα και Διερμηνείες

Οι παρακάτω τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

- **ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.). Η Διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση σχετικά με πως προσδιορίζεται η ημερομηνία της συναλλαγής όταν εφαρμόζεται το πρότυπο που αφορά τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, ΔΛΠ 21. Η Διερμηνεία έχει εφαρμογή όταν μία οντότητα είτε καταβάλει, είτε εισπράττει προκαταβολικά τίμημα για συμβάσεις που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα.
- **ΕΔΔΠΧΑ 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση). Η εταιρεία θα πρέπει να εξετάζει θέματα που έχουν αβέβαιη φορολογική αντιμετώπιση ξεχωριστά ή συνολικά σύμφωνα με την προσέγγιση που παρέχει τις καλύτερες εκτιμήσεις για την επίλυση των θεμάτων. Επίσης, θα πρέπει να υπολογίζει το φορολογητέο αποτέλεσμα και τη φορολογητέα βάση λαμβάνοντας υπ' όψη την πιθανότητα ότι η φορολογική αρχή θα αποδεχτεί το φορολογικό χειρισμό των συγκεκριμένων θεμάτων. Σε αντίθετη περίπτωση θα πρέπει να χρησιμοποιεί είτε τη μέθοδο του πιο πιθανού αποτελέσματος ή τη μέθοδο του αναμενόμενου αποτελέσματος στους υπολογισμούς της.
- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήριες Συμβάσεις»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.)

Το ΔΠΧΑ 17 εισάγει ένα Γενικό Μοντέλο αποτίμησης ή μια απλουστευμένη μορφή του ώστε να λογιστικοποιούνται οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις στις τρέχουσες αξίες και όχι στο ιστορικό κόστος. Το Πρότυπο εισάγει αρχές επιμέτρησης που απαιτούν τη χρήση τρεχουσών και αμερόληπτων εκτιμήσεων μελλοντικών ταμειακών ροών, κάνοντας χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που αντικατοπτρίζουν τη διαχρονική αξία του χρήματος και έχουν προσαρμοστεί για χρηματοοικονομικούς και μη, κινδύνους.

Λοιπές τροποποιήσεις προτύπων

- **ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά εργαλεία σε συνδυασμό με το ΔΠΧΑ 4 Ασφαλιστήριες Συμβάσεις»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 3 Νοεμβρίου 2017). Το τροποποιημένο πρότυπο εισάγει δύο προαιρετικές επιλογές:
 - ο δίνει την δυνατότητα στις εταιρείες 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 την έκδοση του νέου προτύπου για τις ασφαλιστικές συμβάσεις,
 - ο παρέχει στις επιχειρήσεις των οποίων οι δραστηριότητες κατά κύριο λόγο συνδέονται με τις ασφάλειες, μια προαιρετική εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 μέχρι το 2021.
- **ΔΠΧΑ 2 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκε από την Ε.Ε. στις 26 Φεβρουαρίου 2018). Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά, σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον, 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

- **Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2014 – 2016)** (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Εγκρίθηκαν από την Ε.Ε. στις 7 Φεβρουαρίου 2018)
 - **ΔΛΠ 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες».** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν οι οργανισμοί διαχείρισης επενδύσεων κεφαλαίων, τα αμοιβαία κεφάλαια και οντότητες με παρόμοιες δραστηριότητες εφαρμόζουν την επιλογή να επιμετρούν τις συμμετοχές σε συγγενείς ή κοινοπραξίες σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αυτή η επιλογή θα πρέπει να γίνει ξεχωριστά για κάθε συγγενή ή κοινοπραξία κατά την αρχική αναγνώριση.
 - **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς» .** Η τροποποίηση διαγράφει κάποιες βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις.
- **ΔΛΠ 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι προκειμένου να μπορεί να πραγματοποιηθεί μεταφορά προς ή από τα επενδυτικά ακίνητα θα πρέπει να έχει πραγματοποιηθεί αλλαγή στη χρήση. Προκειμένου να θεωρηθεί ότι έχει επέλθει αλλαγή στη χρήση του ακινήτου, θα πρέπει να αξιολογηθεί κατά πόσο το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου και η αλλαγή στη χρήση να μπορεί να τεκμηριωθεί. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη αλλαγής στη χρήση.
- **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία οντότητα μπορεί να επιμετρήσει πιστωτικούς τίτλους που ενσωματώνουν δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής, με τη μέθοδο του αποσβεσμένου κόστους αντί της εύλογης αξίας μέσω αποτελεσμάτων. Η αρνητική ποινή εξόφλησης προκύπτει όταν η πρόωρη αποπληρωμή είναι μικρότερη του μη εξοφληθέντος κεφαλαίου και τόκων.
- **ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχει εγκριθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση). Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μία οντότητα θα πρέπει να εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9 σε λοιπές μακροπρόθεσμες επενδύσεις που αφορούν συγγενείς και κοινοπραξίες και αποτελούν μέρος της συνολικής επένδυσης.
- **Ετήσιες βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)** (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχουν εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.)
 - **ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων».** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν μία οντότητα αποκτά έλεγχο σε μια δραστηριότητα που βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο και αποτελεί επιχείρηση, θα πρέπει να επανεκτιμά το υπάρχον ποσοστό συμμετοχής σε εύλογη αξία, με την διαφορά να πιστώνεται/χρεώνεται στα αποτελέσματα.
 - **ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες».** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι όταν μία οντότητα συμμετέχει σε μια δραστηριότητα που βρίσκεται κάτω από κοινό έλεγχο και αποκτά κοινό έλεγχο, δεν θα πρέπει να επανεκτιμά το υπάρχον ποσοστό συμμετοχής σε εύλογη αξία.
 - **ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος».** Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι φορολογικές επιπτώσεις των μερισμάτων θα πρέπει να αναγνωρίζονται στην ίδια περίοδο που προκύπτει η υποχρέωση

και στην ίδια οικονομική κατάσταση που αναγνωρίζονται οι συναλλαγές που δημιούργησαν τα διανεμόμενα κέρδη.

- ο **ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»**. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι με την ολοκλήρωση κατασκευής ενός σχετικού στοιχείου ενεργητικού που χρηματοδοτήθηκε μέσω ειδικού δανεισμού, το υπόλοιπο των σχετικών δανείων αποτελούν μέρος του γενικού δανεισμού και επηρεάζουν το τεκμαρτό επιτόκιο κεφαλαιοποίησης.

- **ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση σχεδίου καθορισμένων παροχών, Περικοπή ή Διακανονισμός»** (εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 – Δεν έχουν εγκριθεί ακόμη από την Ε.Ε.). Διευκρινίζεται ότι μετά από την τροποποίηση κάποιου σχεδίου καθορισμένων παροχών που πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια μιας λογιστικής περιόδου, μία οντότητα θα πρέπει να προσδιορίζει το τρέχων κόστος υπηρεσίας και το χρηματοοικονομικό κόστος βάσει των νέων υποθέσεων για το υπόλοιπο της περιόδου.

Αλλαγές των οποίων η έγκριση έχει αναβληθεί από την Ε.Ε.

- **ΔΠΧΑ 14 «Μεταβατικοί λογαριασμοί Ρυθμιζόμενων Δραστηριοτήτων»** (εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 - Δεν θα εγκριθεί από την Ε.Ε. μέχρι την έκδοση του τελικού προτύπου)

- **ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» και «Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» - Πώληση ή Εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας** (αναβάλλεται η εφαρμογή του αλλά μπορεί να υιοθετηθεί οικειοθελώς – Δεν έχει εγκριθεί από την Ε.Ε.)

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Πωλήσεις προϊόντων	-	357.500	-	357.500
Πωλήσεις υπηρεσιών	374.257	345.533	374.257	345.533
ΣΥΝΟΛΟ	374.257	703.033	374.257	703.033

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Υλικά	-	(74.631)	-	(74.631)
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(291.304)	(172.526)	(291.304)	(172.526)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(48.438)	(264.294)	(48.438)	(264.294)
Παροχές Τρίτων	(5.600)	(12.210)	(5.600)	(12.210)
Φόροι - τέλη	(3.355)	(44.381)	(3.355)	(44.381)
Διάφορα Έξοδα	(22.326)	(36.393)	(22.326)	(36.393)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	-	(19.946)	-	(19.946)
Αποσβέσεις	(762)	(877)	(762)	(877)
ΣΥΝΟΛΟ	(371.785)	(625.258)	(371.785)	(625.258)

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Λοιπά Έσοδα	1.849	2.753	1.849	2.266
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	233	141	233	141
Απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων	-	-	(256.209)	(626.367)
Αναστροφή ζημιάς από απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/συνδεδεμένων	-	-	757.183	-
Κέρδη/(ζημιές) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	1.246.700	-	311.000	-
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση συμμετοχών	-	35.993	-	-
Κέρδη/(ζημιές) από εκποίηση ακινήτων επένδυσης	-	(149.063)	-	-
Αναστροφή ζημιάς απομείωσης αξίας αποθεμάτων	52.785	-	52.785	-
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(30.880)	(579.073)	(30.880)	(4.542)
Σύνολο από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες	1.270.687	(689.249)	835.960	(628.502)
Σύνολο από διακοπείσες δραστηριότητες	(403.451)	-	-	-
Σύνολο από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες	867.236	(689.249)	835.960	(628.502)

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(289.308)	(281.746)	(290.428)	(281.746)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(40.293)	(76.226)	(28.931)	(32.846)
Παροχές Τρίτων	(73.639)	(80.706)	(72.435)	(79.410)
Φόροι - τέλη	(159.671)	(129.569)	(155.743)	(122.457)
Διάφορα Έξοδα	(15.995)	(24.712)	(15.519)	(23.890)
Αποσβέσεις	(3.112)	(2.047)	(3.112)	(2.047)
ΣΥΝΟΛΟ	(582.020)	(595.006)	(566.169)	(542.397)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(107.887)	(106.504)	(107.887)	(106.504)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(52.325)	(130.816)	(52.325)	(49.716)
Παροχές Τρίτων	(2.201)	(5.051)	(2.201)	(5.051)
Φόροι - τέλη	(1.135)	(3.998)	(1.135)	(3.998)
Διάφορα Έξοδα	(41.257)	(155.856)	(41.257)	(155.856)
Αποσβέσεις	(3.164)	(1.986)	(3.164)	(1.986)
ΣΥΝΟΛΟ	(207.968)	(404.211)	(207.968)	(323.111)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Μερίσματα συνδεδεμένων	-	-	348.054	15.424
Κέρδη/(ζημιές) συνδεδεμένων (Associates)	(269.938)	(157.711)	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	(269.938)	(157.711)	348.054	15.424

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Πιστωτικοί τόκοι	124	120.777	3	28
Χρεωστικοί τόκοι	(935.922)	(1.324.187)	(935.523)	(1.221.952)
ΣΥΝΟΛΟ	(935.798)	(1.203.410)	(935.520)	(1.221.924)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2016
Τρέχων φόρος	-	(351.736)	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	(149.712)	420.754	4.500	11.326
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-	-	-	-
Φόροι που καταλογίζονται και αφορούν προηγούμενες χρήσεις, λοιποί φόροι	-	(1.000)	-	(1.000)
ΣΥΝΟΛΟ	(149.712)	68.018	4.500	10.326

9. Λειτουργικοί τομείς

9α. 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 2017 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	142.385	231.872	374.257
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	142.385	231.872	374.257
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	80.709	(78.237)	2.472
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	52.785	1.217.902	1.270.687
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(332.380)	(457.608)	(789.988)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(268.584)	(1.354)	(269.938)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(467.471)	680.703	213.232
Τόκοι			(935.798)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων			(722.566)
Φόρος			(149.712)
Κέρδη/(ζημιές) μετά Φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες			(872.278)
Κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες			(403.451)
Κέρδη/(ζημιές) από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες			(1.275.729)
Αποσβέσεις	-	7.039	7.039

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

9β. Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης-γεωγραφικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε 2 γεωγραφικούς τομείς:

- Ελλάδα
- Εξωτερικό

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2017 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	374.257	-	374.257
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	374.257	-	374.257
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	2.472	-	2.472
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	333.138	937.549	1.270.687
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(729.344)	(60.644)	(789.988)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(16.765)	(253.173)	(269.938)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(410.499)	623.731	213.232
Τόκοι	(935.071)	(727)	(935.798)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	(1.345.570)	623.004	(722.566)
Φόρος	-	(149.712)	(149.712)
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(1.345.570)	473.292	(872.278)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(403.451)	(403.451)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες	(1.345.570)	69.841	(1.275.729)
Αποσβέσεις	6.912	126	7.039

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

10.Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Γήπεδα-Οικόπεδα</u>	<u>Κτίρια</u>	<u>Μηχανήματα</u>	<u>Μεταφορικά Μέσα</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση</u>	<u>Σύνολο ενσώματων παγίων</u>
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	37.441	8.571	-	115.239	-	161.251
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	2.223	-	2.223
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(32)	-	-	-	(32)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	37.441	8.538	-	117.462	-	163.441
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	37.441	7.805	-	99.243	-	144.489
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	564	-	6.274	-	6.839
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(26)	-	-	-	(26)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	37.441	8.342	-	105.517	-	151.301
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>							
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	-	196	-	11.944	-	12.141
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	-	766	-	15.996	-	16.762

ΕΤΑΙΡΙΑ

Αξία κτήσεως	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	37.441	8.571	-	113.921	-	159.933
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	2.223	-	2.223
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(32)	-	-	-	(32)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	37.441	8.538	-	116.144	-	162.124
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	37.441	7.805	-	97.925	-	143.171
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	564	-	6.274	-	6.839
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(26)	-	-	-	(26)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	37.441	8.342	-	104.200	-	149.983
Αναπόσβεστη αξία							
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	-	196	-	11.945	-	12.141
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	-	766	-	15.996	-	16.762

11.Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως						
Υπόλοιπο 31.12.2016	8.053.786	2.518.214	10.572.000	5.395.786	2.518.214	7.914.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.11α)	1.246.700	-	1.246.700	311.000	-	311.000
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	9.300.486	2.518.214	11.818.700	5.706.786	2.518.214	8.225.000
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 31.12.2016	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή	-	-	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	-	-	-	-	-
Αναπόσβεστη αξία						
Υπόλοιπο 31.12.2017	9.300.486	2.518.214	11.818.700	5.706.786	2.518.214	8.225.000
Υπόλοιπο 31.12.2016	8.053.786	2.518.214	10.572.000	5.395.786	2.518.214	7.914.000

Ο Όμιλος, με ημερομηνία αναφοράς 31/12/17 στα πλαίσια επανελέγχου της αξίας των ακινήτων σε επένδυση, ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των ακινήτων. Τα ακίνητα προς επένδυση για τον Όμιλο και την Εταιρία με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2016 είχαν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους όπως αυτή εκτιμήθηκε από την Διοίκηση.

Για τον Όμιλο η αξία των ακινήτων για επένδυση, αν χρησιμοποιούσε η μέθοδος του κόστους θα ήταν 9.078.333 εκ. ευρώ για την 31/12/2017 και 9.253.111 εκ. ευρώ για την 31/12/2016.

Για την Εταιρία η αξία των ακινήτων για επένδυση αν χρησιμοποιούσε η μέθοδος του κόστους θα ήταν 5.390.936 εκ. ευρώ για την 31/12/2017 και 5.469.410 εκ. ευρώ για την 31/12/2016.

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

1. Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2017 στα πλαίσια του ετήσιου τακτικού επανελέγχου της αξίας των ακινήτων επένδυσης, η Διοίκηση ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των κυριότερων ακινήτων. Οι νέες αποτιμήσεις σε σχέση με τις προηγούμενες δείχνουν αυξομειώσεις στην αξία των ακινήτων.

Οι εύλογες αξίες για την 31.12.2017 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2017 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2016 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/17 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	927.400	633.000	294.400	-	294.400
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Burra (Ρουμανία)	2.195.800	1.743.000	452.800	-	452.800
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	470.500	282.000	188.500	-	188.500
4.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	-	-	-	-	-
5.	Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	3.395.000	3.269.000	126.000	-	126.000
6.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.830.000	4.645.000	185.000	-	185.000
ΣΥΝΟΛΑ (α)		11.818.700	10.572.000	1.246.700	-	1.246.700

2. 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 καμιά σημαντική απομείωση.

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2016 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2015 (€)	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 Burra (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	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ		10.572.000	15.018.000	(4.446.000)	(4.446.000)	-

**12.Άυλα περιουσιακά στοιχεία
ΟΜΙΛΟΣ**

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2016	14.301
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	14.301

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2016	14.300
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2017	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	14.300

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2017	1
Υπόλοιπο 31.12.2016	1

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	<u>Λογισμικά προγράμματα</u>
Υπόλοιπο 31.12.2016	13.414
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2017	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	13.414

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2016	13.413
Συναλλαγματικές διαφορές	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2017	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	13.413

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2017	1
Υπόλοιπο 31.12.2016	1

13.Υπεραξία

Όμιλος

Υπόλοιπο έναρξης 01-01-2017	44.112
Προσθήκες 01/01-31/12/2017	-
Απομειώσεις 01/01-31/12/2017	44.112
Υπόλοιπο λήξης 31/12/2017	-

14.Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Επενδύσεις σε θυγατρικές	-	-	-	1.200
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	417.017	433.781	390.790	406.307
	417.017	433.781	390.790	407.507

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΟΣ	
	31.12.2017	31.12.2016
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες	433.781	488.857
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(16.765)	(174.842)
Προσθήκες/(Μειώσεις)	-	-
Μεταφορά ζημιάς χρήσης που υπερβαίνει το κόστος συμμετοχής, σε απατήσεις κατά συγγενών	-	119.766
Απομείωση υπεραξίας συγγενής εταιρίας	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	417.017	433.781

15.Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Απατήσεις κατά συγγενών εταιρειών	3.211.975	3.325.286	5.152.000	5.036.000
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(1.940.025)	(1.710.714)
	3.211.975	3.325.286	3.211.975	3.325.286
Λοιπές απαιτήσεις	30.742	30.743	30.742	30.743
	3.242.717	3.356.029	3.242.717	3.356.029

16.Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	99.403	129.563	212.300	207.800
	99.403	129.563	212.300	207.800

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απατήσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Διαγραφές/απομειώσεις απατήσεων συμμετοχών	-	-	212.300	207.800
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	99.403	129.563	-	-
	99.403	129.563	212.300	207.800

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Απαίτηση"

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο 01/01	129.563	129.563	207.800	196.474
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας πίστωση (χρέωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Πίστωση (χρέωση) στο λογαριασμό αποτελεσμάτων				
Συν: Συμμετοχή και άλλη μακροπρόθεσμη απαίτηση	-	-	4.500	11.326
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	(30.160)	-	-	-
Συν/(Μείον): Αύξηση/ (Μείωση) συντελεστή φορολογίας	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2017	99.403	129.563	212.300	207.800

17.Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Προϊόντα έτοιμα και ημιτελή	7.336.775	7.283.990	7.336.775	7.283.990
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.443.001	2.443.001	2.443.001	2.443.001
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	52.852	52.821	52.852	52.821
	9.832.627	9.779.812	9.832.627	9.779.812

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	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
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	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Πελάτες				
Απαιτήσεις από πελάτες	331.712	327.941	335.432	331.661
	331.712	327.941	335.432	331.661

Ανάλυση λοιπών απατήσεων

Απατήσεις κατά θυγατρικών	-	-	5.271.827	5.268.348
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(1.666.164)	(2.423.347)
	-	-	3.605.663	2.845.001
Απατήσεις κατά συγγενών εταιρειών	720.071	730.851	1.053.700	1.028.700
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(60.941)	(49.561)
	720.071	730.851	992.759	979.139
Χρεώστες διάφοροι	472.333	346.536	439.004	271.897
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	3.563	6.059	3.563	6.059
Έξοδα επομένων χρήσεων	68.778	82.580	68.778	82.580
	544.673	435.174	511.344	360.536
	1.596.456	1.493.967	5.445.198	4.516.338

19.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	415	443	340	147
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	38.396	831.939	38.295	154.432
	38.811	832.382	38.635	154.578

20.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Προμηθευτές	372.457	480.926	367.704	478.937
Προκαταβολές Πελατών	140.255	136.751	140.255	136.751
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.350.312	3.760.691	2.343.498	3.753.491
	2.863.024	4.378.368	2.851.458	4.369.179

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	38.853	22.251	38.853	22.251
Έσοδα επομένων χρήσεων	-	-	-	-
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	137.575	9.691	131.805	9.691
Καταθέσεις μετόχων για μελλοντική αύξηση Μ.Κ.	731.999	2.367.829	731.999	2.367.829
Πιστωτές διάφοροι	1.441.885	1.360.920	1.440.841	1.353.720
	2.350.312	3.760.691	2.343.498	3.753.491

21.Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι	-	351.736	-	-
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	57.086	44.226	57.086	48.138
	57.086	395.962	57.086	48.138

22.Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Βραχυπρόσθεσμα δάνεια	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Ομολογίες πληρωτέες 2018	2.025.000	787.500	2.025.000	787.500
	4.425.000	3.187.500	4.425.000	3.187.500

23.Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	11.242.500	12.892.500	11.242.500	12.892.500
	11.242.500	12.892.500	11.242.500	12.892.500

Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού

31/12/2017	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	1.787.500	9.455.000	-	11.242.500
Εταιρία	1.787.500	9.455.000	-	11.242.500
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

24.Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	120.352	800	-	-
	120.352	800	-	-

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Υποχρεώσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Αφορολόγητα Αποθεματικά	-	-	-	-
Προσαρμογή σε εύλογη αξία στις συμμετοχές	-	-	-	-
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	120.352	800	-	-
	120.352	800	-	-

Κίνηση Λογαριασμού "Αναβαλλόμενη Φορολογική Υποχρέωση"

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο 01/01	800	421.554	-	-
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας χρέωση (πίστωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Χρέωση (Πίστωση) στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων				
Αύξηση/ (Μείωση) Συντελεστή Φορολογίας	-	-	-	-
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	119.552	(420.754)	113.904	53.625
Αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές	-	-	(113.904)	(53.625)
Υπόλοιπο 31.12.2017	120.352	800	-	-

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

Σύμφωνα με την εργατική νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξοδότησής τους, ανάλογα με τον μισθό, τα έτη υπηρεσίας και τον τρόπο της αποχώρησης (απόλυση ή συνταξοδότηση) του εργαζομένου. Υπάλληλοι που παραπούνται ή απολύονται απιολογημένα δεν δικαιούνται αποζημίωση. Στην Ελλάδα, υπάλληλοι που συνταξοδοτούνται 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:

	ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2017	31/12/2016
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	3.525	4.102
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	-
Κόστος Τόκων	2.102	2.902
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	5.627	7.004
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	140.105	145.098
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	5.627	7.004
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	2.302	(11.997)
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	148.034	140.105
Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών		
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	140.105	145.098
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	3.525	4.102
Κόστος Τόκων	2.102	2.902
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	-	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	2.302	(11.997)
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	148.034	140.105

Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Προεξοφλητικό επιτόκιο	1,50%	1,50%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	1%	1%
Θνησιμότητα	MT_EAE2012P (Τ.Τ.Ε., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση 49/12.09.2012)	MT_EAE2012P (Τ.Τ.Ε., Επιτροπή Πιστωτικών & Ασφαλιστικών Θεμάτων, Συνεδρίαση 49/12.09.2012)

Κινητικότητα προσωπικού:

	Οικεοθελής Αποχώρηση	Οικεοθελής Αποχώρηση
Ομάδα Ηλικιών		
Έως 40 ετών	0%	0%
41-55	0%	0%
55 και άνω	0%	0%
Ηλικία κανονικής συνταξοδότησης	Ασφάλιση στα "Βαρέα": 62 ετών Ασφάλιση στα "Κοινά": 67 ετών	Ασφάλιση στα "Βαρέα": 62 ετών Ασφάλιση στα "Κοινά": 67 ετών

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού κατά την 31.12.2017 είναι 11 άτομα (αντίστοιχα την 31.12.2016 ήταν 9 άτομα).

26.Λοιπές προβλέψεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Λοιπές προβλέψεις	22.432	22.432	22.432	22.432
	22.432	22.432	22.432	22.432

27.Μετοχικό Κεφάλαιο

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Καταβλημένο	9.764.700	12.143.520	9.764.700	12.143.520
	9.764.700	12.143.520	9.764.700	12.143.520

28.Αποθεματικά

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΙΑ</u>	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	32.761	35.063	32.761	35.063
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	40.077	42.379	40.077	42.379

29.Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>	
	31.12.2017	31.12.2016
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2017/1.1.2016	(15.648)	(35.426)
Κίνηση περιόδου	11.880	19.778
Προσθήκες/(Μειώσεις)	(7.201)	-
	(10.969)	(15.648)

30.Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Λογ/σμοί εγγυήσεων και εμπράγματων ασφαλειών	14.374.692	14.374.692	14.374.692	14.374.692
Αμφοτεροβαρείς συμβάσεις	136.000	136.000	136.000	136.000
Λοιποί λογ/σμοί τάξεως	15.373	20.474	15.373	20.474
	14.526.065	14.531.166	14.526.065	14.531.166

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 2017

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος

	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ABAΞ A.E.	2	44	5	1.636
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL AE	-	3	2	3
5N A.E.	3	-	130	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	590	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	3.212	-
LIMASSOL MARINA LTD	15	-	15	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	20	47	4.130	1.780

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

Εταιρία

	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
J&P ABAΞ A.E.	2	44	5	1.636
TASK J&P ABAΞ A.E.	-	-	-	5
MONDO TRAVEL AE	-	3	2	3
5N A.E.	3	-	130	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.114	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.811	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.346	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	927	-
STARWARE ENTERPRISES Ltd	-	-	5.152	-
LIMASSOL MARINA LTD	15	-	15	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	20	47	11.679	1.780

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 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	-	-	-
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

32. Διακοπείσες δραστηριότητες

Επενδύσεις / Διακοπείσες Δραστηριότητες

Με την από 31/05/2017 συνεδρίαση των μετόχων της εταιρίας ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L., αποφασίσθηκε η θέση αυτής σε εκκαθάριση με σκοπό τη λύση αυτής. Στις 25/08/2017 ολοκληρώθηκε η διαδικασία εκκαθάρισης και την 15/09/2017 η εταιρία διαγράφηκε από το αρμόδιο εμπορικό μητρώο των Ρουμανικών Αρχών.

Η ανωτέρω απόφαση πάρθηκε βασίζόμενοι στο ότι η εταιρία εντός της χρήσης του 2016, προέβει σε πώληση του ακινήτου της στην Ρουμανία και δεν συνέντευχε περαιτέρω λόγος συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Τα καθαρά αποτελέσματα της θυγατρικής εταιρίας ISTRIA DEVELOPMENT S.R.L. και κατά συνέπεια του Ομίλου J&P DEVELOPMENT από διακοπείσες δραστηριότητες για την περίοδο 1/1-31/12/2017 και για την συγκριτική περίοδο 1/1-31/12/2016 αναλύονται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	-	-
Κόστος πωλήσεων	-	-
Μικτό Κέρδος	-	-
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	(403.451)	(530.532)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας & διάθεσης	-	(109.062)
Αποτελέσματα προ φόρων, Χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	(403.451)	(639.595)
Χρηματοοικονομικό Κόστος	-	19.088
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	(403.451)	(620.507)
Φόρος εσοδήματος	-	69.018
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά φόρων περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	(403.451)	(551.488)

Από τη συγκεκριμένη διαγραφή δεν υπήρξε καμία επίπτωση στη μητρική εταιρία J&P DEVELOPMENT A.E..

33. Σημαντικά Γεγονότα

Διαγραφή θυγατρικής λόγω λύσης αυτής

Μετά την πώληση του ακινήτου της θυγατρικής εταιρίας του ομίλου ISTRIA DEVELOPMENTS S.R.L. στην Ρουμανία τον Δεκέμβριο του 2016, εντός της χρήσης του 2017 αποφασίσθηκε η εκκαθάριση και λύση αυτής. Την 15/09/2017 η εταιρία διαγράφηκε από το Εμπορικό Μητρώο των Ρουμανικών Αρχών.

Απομείωση Αξίας Συμμετοχών

Στον ισολογισμό 31.12.2017 της Εταιρίας η απομείωση του κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων ποσού 256 χιλ. €, αφορά την απομείωση αξίας συμμετοχής συνδεδεμένης στην Ρουμανία κατά 11 χιλ. €, στην Κύπρο κατά 229 χιλ. € και στην Ελλάδα κατά 16 χιλ. €, ενώ ποσό 757 χιλ. € αφορά κέρδος από αναστροφή προηγούμενης απομείωσης συμμετοχών θυγατρικών στην Ρουμανία.

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Στις 10.09.2017 αποφασίσθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας μια σειρά μετοχικών μεταβολών, με σκοπό την ενίσχυση της μετοχικής της διάρθρωσης και ειδικότερα :

- Καταβολή ευρώ 3.480.000,00 από κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών των μετόχων έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου, με την έκδοση 2.900.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 1,20 εκάστης
- Μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά ποσόν ευρώ 5.858.820,00, με τη μείωση της ονομαστικής αξίας των μετοχών κατά ευρώ 0,45.

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, μετά των ανωτέρω, ανέρχεται σε ευρώ 9.764.700,00, διαιρούμενο σε 13.019.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,75 η κάθε μία.

Την 01/11/2017 δε καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1239532, η με αριθμό 18261/17 / 01/11/2017 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Βόρειος Τομέας Αθηνών με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού, σύμφωνα με την ως άνω απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Ολοκλήρωση διαδικασίας Έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου

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.

34.Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

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». Σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, οι εν λόγω οικονομικές χρήσεις θεωρούνται οριστικές από πλευράς φορολογικού ελέγχου μετά το πέρας δεκαοκτώ μηνών από την υποβολή της Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης προς το Υπουργείο Οικονομικών. Να σημειωθεί επίσης ότι τα Διοικητικά Δικαστήρια με βάση πρόσφατες αποφάσεις τους για αντίστοιχες περιπτώσεις (ενδεικτικά: ΣΤΕ 1738/2017, ΣΤΕ 675/2017, αλλά και Τρ. ΔΕΦΑΘ 1490/2016), έχουν αποφανθεί ότι η χρήση 2011 έχει παραγραφεί για φορολογικούς σκοπούς (παραγραφή πενταετίας).

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων 2014, 2015 και 2016 για την Εταιρία και τις θυγατρικές της, επίσης διενεργήθηκαν από Νόμιμους Ελεγκτές βάσει των διατάξεων του Ν.4174/2013 άρθρο 65Α παρ.1, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4262/2014 και έλαβαν Πιστοποιητικά Φορολογικής Συμμόρφωσης με «Συμπέρασμα χωρίς επιφύλαξη».

Για τη χρήση 2017 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 μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2017 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2017. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις, εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

35.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 «5Ν ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «ΣΧΟΛΑΙ 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 αποδώσει 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 κατά την εκδίκασή τους απορρίφθηκαν με τις υπ' αριθμ. 1366/2018 και 1367/2018 αποφάσεις του Εφετείου Αθηνών. Οι αποφάσεις βρίσκονται σε στάδιο καθαρογραφής.

36.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 Ναυσικός και Μεσογείου (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.

37.Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων

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 57, εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 30 Ιουλίου 2018 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευση των Μετόχων.

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2018

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

J&P DEVELOPMENT A.E.

ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ

ΑΡ. Γ.Ε.ΜΗ. 3915701000 - ΑΡ.Μ.Α.Ε. 21625/01ΑΤ/Β/90/325/96

Αμαρουσίου-Χαλανδρίου 16 Μαρούσι - 151 25 ΜΑΡΟΥΣΙ

Στοιχεία και πληροφορίες χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017

(Δημοσιευμένα βάσει του Κ.Ν.2190, άρθρο 135, για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τα Δ.Λ.Π./Δ.Π.Χ.Α.)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της εταιρίας J&P DEVELOPMENT Α.Ε και του Ομίλου εταιριών J&P DEVELOPMENT, μέλος του ΟΜΙΛΟΥ εταιριών J&P - ΑΒΑΞ. Συνιστούμε επομένως στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της εταιρίας, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	
Αρμόδια Αρχή	: Περιφέρεια Αττικής, Γενική Διεύθυνση Ανάπτυξης Π.Ε. Βορείου Τομέα Αθηνών Διεύθυνση Ανάπτυξης, Τμήμα Εμπορίου & Τουρισμού : www.jpdevelopment.gr
Διεύθυνση διαδικτύου	: Χρήστος Ιωάννου
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου :	: Κωνσταντίνος Μιτζάλης
Πρόεδρος	: Κωνσταντίνος Χασάπης
Αντιπρόεδρος	: Ευθύβουλος Παρασκευαΐδης
Διευθύνων Σύμβουλος	
Μέλος	

Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων	: 30 Ιουλίου 2018
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής	: Αντώνιος Ι. Αναστασάπουλος (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 33821)
Ελεγκτική Εταιρία	: BDO Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 173)
Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτών	: Γνώμη χωρίς επιφύλαξη

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ			
	Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €		ΟΜΙΛΟΣ	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	12	17	12	17
Επενδύσεις σε ακίνητα	11.819	10.572	8.225	7.914
Ψυλα περιουσιακά στοιχεία	-	44	-	-
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	3.759	3.919	3.846	3.971
Αποθέματα	9.833	9.780	9.833	9.780
Απατήσεις απο πελάτες	332	328	335	332
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.265	1.166	5.110	4.185
Ταμειακά διαθέσιμα	39	832	39	155
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	27.058	26.658	27.399	26.353
ΠΑΙΔ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο (13.019.600 μτχ Χ 0,75 €/μτχ)	9.765	12.144	9.765	12.144
Λοιπά στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων	(1.574)	(6.487)	(1.112)	(6.451)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων μετόχων εταιρίας (α)	8.190	5.656	8.653	5.693
Μη ελεγχόμενες συμμετοχές (β)	(11)	(16)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)	8.179	5.641	8.653	5.693
Μακροπρόθεσμες ομολογιακές / δανειακές υποχρεώσεις	11.243	12.893	11.243	12.893
Προβλέψεις/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	291	163	170	163
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	4.425	3.188	4.425	3.188
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.920	4.774	2.909	4.417
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	18.878	21.018	18.747	20.660
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)	27.058	26.658	27.399	26.353

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ			
	Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Κύκλος εργασιών	374	703	374	703
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	2	78	2	78
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων	483	(1.611)	64	(1.416)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(723)	(2.972)	(523)	(2.623)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(872)	(2.904)	(519)	(2.612)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	(403)	-	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες (α)	(1.276)	(2.904)	(519)	(2.612)
Καταξιωματικά σε:				
- Μετόχους Εταιρίας	(1.288)	(2.906)	(519)	(2.612)
- Μη ελεγχόμενες συμμετοχές	12	2	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (β)	(1.276)	(2.904)	(519)	(2.612)
Συγκεντρικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (α)+(β)	(1.063)	(2.674)	(520)	(2.600)
Καταξιωματικά σε:				
- Μετόχους Εταιρίας	(1.075)	(2.694)	(520)	(2.600)
- Μη ελεγχόμενες συμμετοχές	12	20	-	-
- Προτενόμενο μέρος ανά μετοχή (σε ευρώ)	-	-	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή				
Από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	-
- Βασικά (σε ευρώ)	(0,1170)	(0,2871)	(0,0471)	(0,2582)
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-	-	-	-
- Βασικά (σε ευρώ)	(0,0803)	(0,2871)	(0,0471)	(0,2582)
- Προσαρμοσμένα (σε ευρώ)	(0,1170)	(0,2871)	(0,0471)	(0,2582)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποβέσεων	87	(1.606)	(430)	(785)

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ			
	Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (1/1/17 και 1/1/16 αντίστοιχα)	5.641	5.583	5.693	5.561
Συγκεντρικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	(1.075)	(2.694)	(520)	(2.600)
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	3.480	2.732	3.480	2.732
Προσθήκες μη ελεγχουσών συμμετοχών	12	20	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31/12/17 και 31/12/16 αντίστοιχα)	8.179	5.641	8.653	5.693

	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
	Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων	(1.126)	(2.972)	(523)	(2.623)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	7	5	7	5
(Κέρδη)/Ζημιές εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(1.247)	406	(311)	-
Προβλέψεις	(47)	7	(47)	7
Συναλλαγματικές διαφορές	215	217	1	0
Πιστωτικοί τόκοι	(0)	(121)	(0)	(0)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	936	1.324	936	1.222
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	270	158	(348)	(15)
Κόστος απομείωσης υπερβασίς (συμμετοχών)	-	-	(501)	626
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	-	290	-	290
Μείωση/(αύξηση) απαιτήσεων	(284)	(118)	(299)	3.079
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλνν δανειακών)	65	151	60	138
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(936)	(1.361)	(936)	(1.259)
Καταβληθέντα φόροι	67	(59)	67	(55)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(2.080)	(2.073)	(1.894)	1.414
Σύνολο εισροών/(εκροών) από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(309)	-	-	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από συνεχιζόμενες & διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(2.389)	(2.073)	(1.894)	1.414
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	(2)	-	(2)	-
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	-	4.040	-	-
(Αγορά)/Πώληση συγγενών & λοιπών επενδύσεων	-	(0)	-	(0)
Τόκοι εισπραχθέντες	0	121	0	0
Μερίσματα εισπραχθέντα	348	15	348	15
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	346	4.176	346	15
Σύνολο εισροών/(εκροών) από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(182)	-	1	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από συνεχιζόμενες & διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες (β)	164	4.176	347	15
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	-
Καταθέσεις μετών για μελλοντική αύξηση Μ.Κ.	1.844	2.429	1.844	2.429
Εισπράξεις/(εξοφλήσεις) από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	(413)	(3.850)	(413)	(3.850)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	1.432	(1.421)	1.432	(1.421)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β)+(γ)	(794)	682	(117)	9
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	832	150	155	146
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	39	832	39	155

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2016.
- Επί των ακινήτων της Εταιρίας υφίστανται προσημειωμένες υποθήκες συνολικού ποσού 23.280 χιλ. ευρώ προς εξασφάλιση απαιτήσεων Ομολογούχων Τραπεζών για την έκδοση ομολογιακών δανείων.
- Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ενοποιούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου J&P-ΑΒΑΞ, με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε. έχει έδρα στην Ελλάδα και συμμετέχει με ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.
- Οι εταιρίες του Ομίλου, με τις αντίστοιχες διευθύνσεις τους, τα ποσοστά συμμετοχής με τα οποία ο Όμιλος συμμετέχει στο μετοχικό τους κεφάλαιο καθώς και η μέθοδος ενομιώσεώς τους στις ενοποιημένες καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017, παρατίθενται αναλυτικά στην σημείωση Γ1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.
- Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και των εταιριών του Ομίλου, παρατίθενται αναλυτικά στην σημείωση Γ1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.
- Δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρίας από την ίδια ή από άλλες εταιρίες του Ομίλου στη λήξη της τρέχουσας χρήσης.
- Τα ποσά πωλήσεων και αγορών του Ομίλου και της Εταιρίας για την περίοδο 01.01.2017 έως 31.12.2017, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31.12.2017 που έχουν προκύψει από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά ορίζονται από το ΔΛΠ 24, έχουν ως εξής :

	ΠΙΝΑΚΑΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ ΝΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ (Ποσά εκφρασμένα σε χιλ.ευρώ)	
	Ο ΟΜΙΛΟΣ	Η ΕΤΑΙΡΙΑ
	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2017
α) Έσοδα	20	20
β) Έξοδα	47	47
γ) Απαιτήσεις	3.954	11.503
δ) Υποχρεώσεις	1.644	1.644
ε) Συναλλαγές με διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-
στ) Απαιτήσεις από τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	175	175
ζ) Υποχρεώσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	136	136

9. Τα λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους για τον Όμιλο και την Εταιρία αναλύονται ως εξής :
- | | Ο ΟΜΙΛΟΣ | | Η ΕΤΑΙΡΙΑ | |
|--|-----------------|----------------|------------------|----------------|
| | 1/1-31/12/2017 | 1/1-31/12/2016 | 1/1-31/12/2017 | 1/1-31/12/2016 |
| Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού | (12) | 217 | 1 | 0 |
| Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου υπό την υπηκοότητα | (2) | 12 | (2) | 12 |

10. Τα κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή υπολογίστηκαν με βάση το μέσο σταθμισμένο αριθμό καινών μετοχών σε κυκλοφορία στην διάρκεια της χρήσης.
11. Στις 10.09.2017 αποφασίσθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των € 3.480.000,00 με κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών των μετόχων και μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της κατά το ποσό των € 5.858.820,00, προς απόσβεση λογιστικών ζημιών. Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται στο συνολικό ποσό των ευρώ 9.764.700,00, διαοριζόμενο σε 13.019.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης. Με την υπ' αριθμ. 18261/17/ 01.11.2017 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής, ΠΕ Αθηνών Βόρειος Τομέας εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρίας.
12. Οι επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές, καθώς και οι εκκρεμείς αποφάσεις των δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, όπως αναφέρονται στην σημείωση 35 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων, δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία του Ομίλου και της Εταιρίας, για τον λόγο αυτό δεν έχουν αχρηματοθεθεί σχετικές προβλέψεις.
13. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχειας της δραστηριότητας.
14. Η ημερομηνία έγκρισης των ανωτέρω οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο είναι η 30η Ιουλίου 2018.
15. Τυχόν διαφορές στα θροσίματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2018		
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΧΡΗΣΤΟΣ ΙΩΑΝΝΟΥ Α.Δ.Τ. 889746	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΣΑΠΗΣ ΚΥΠΡ.ΤΑΥΤ. 686356	ΘΕΚΛΑ ΖΑΚΥΝΘΙΝΟΥ Α.Δ.Τ. Τ 040405