



Ετήσια Οικονομική Έκθεση
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

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	11
Γ. Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018	14

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας από σελίδα 1 έως και την σελίδα 54 εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 30 Ιουλίου 2019.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Λ. Ιωάννου
Α.Δ.Τ. 889746

Κωνσταντίνος Χασάπης
ΚΥΠΡ.ΤΑΥΤ. 686356

Θέκλα Ζακυνθινού
Α.Δ.Τ. Τ 040405

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «J&P DEVELOPMENT A.E.» την 30.07.2019, 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,

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αφορά την χρήση 2018 και συντάχθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει σήμερα. Λειτουργώντας συνοδευτικά προς τις οικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2018, η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου παρέχει μία ισορροπημένη και ολοκληρωμένη ανάλυση των δραστηριοτήτων του Ομίλου. Προς τούτο παρατίθενται χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση (οικονομική θέση, συνολικά έσοδα κλπ) και μεταβολές που επήλθαν κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης (01.01.2018 – 31.12.2018), σημαντικά γεγονότα τα οποία έλαβαν χώρα και την επίδραση αυτών στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης αυτής. Επίσης γίνεται περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που ενδέχεται να αντιμετωπίσει ο Όμιλος στο μέλλον, η προβλεπόμενη πορεία και εξέλιξη του Ομίλου και στοιχεία για τις συναλλαγές μεταξύ των εταιριών του Ομίλου και των συνδεδεμένων με αυτόν εταιριών και προσώπων και μεταγενέστερα γεγονότα.

Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρίας J&P ΝΤΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε., είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση Γ1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

Οικονομικά Αποτελέσματα & Πορεία του Ομίλου το 2018

Ο Όμιλος εταιριών J&P DEVELOPMENT, την διαχειριστική χρήση 2018 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.

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

Ο ενοποιημένος κύκλος εργασιών παρουσίασε αύξηση κατά 253%, στα € 1.321.422, έναντι € 374.257 της προηγούμενης χρήσης. Η εν λόγω αύξηση προήλθε κυρίως από την πώληση ακινήτων (αποθεμάτων) της Εταιρίας στο οικιστικό συγκρότημα UPTOWN στον Άγιο Θωμά Αμαρουσίου και στο οικιστικό συγκρότημα κατοικιών στο Πύργο Ψηλονέρου Χανίων, Κρήτης.

Τα προ φόρων αποτελέσματα του Ομίλου για το 2018, ανήλθαν σε ζημιές ύψους € 1.819.158, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 152% έναντι των ζημιών της προηγούμενης χρήσης € 722.566. Το καθαρό αποτέλεσμα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας ανήλθε σε ζημία ύψους € 1.816.550, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 41% έναντι των αντίστοιχων ζημιών του προηγούμενου έτους € 1.287.624. Το αποτέλεσμα προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων (EBITDA) του Ομίλου το 2018 ανήλθε σε ζημιά € 912.162, έναντι κέρδους € 86.758, το 2017.

Το χρηματοοικονομικό κόστος ανήλθε σε € 759.439 το 2018, μειωμένο κατά 19% έναντι του προηγούμενου έτους όπου είχε ανέλθει σε € 935.798. Ο συνολικός δανεισμός της εταιρίας την 31.12.2018 ανήλθε σε € 13.642.500 και συγκεκριμένα σε επίπεδο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 4.187.500 και σε επίπεδο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων σε € 9.455.000. Τα αντίστοιχα ποσά για την 31.12.2017 ανέρχονταν 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 ανήλθε σε € 10.952.941, έναντι € 11.467.894 την 31.12.2017. Το μη κυκλοφορούν ενεργητικό παρουσίασε μείωση κατά € 2.211.115, ανερχόμενο σε € 13.378.863, έναντι € 15.589.978 την προηγούμενη χρήση. Η μείωση αυτή προήλθε κυρίως συνδυαστικά από την μείωση της αξίας των ακινήτων επένδυσης συνολικής αξίας 3,4 εκ. ευρώ, λόγω πώλησης αυτών με την αύξηση της αξίας αυτών κατά 1,2 εκ. ευρώ, λόγω νέων μισθώσεων και αναγνώρισής τους ως ακίνητα επένδυσης.

Οι μη-δανειακές και λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατέγραψαν μείωση κατά € 467.343 το 2018, στα € 2.452.767 έναντι των € 2.920.110 το 2017.

Τα βασικά οικονομικά στοιχεία του Ομίλου για το 2018 και οι μεταβολές τους έχουν ως κάτωθι:

Ποσά σε € '000	2018	2017	Μεταβολή
Καθαρή Αξία Ενεργητικού	24.332	27.058	(2.726)
Ίδια Κεφάλαια Μετόχων	7.948	8.190	(242)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων και προ αποτιμήσεων	(1.726)	(2.426)	700
Διαφορές αποτίμησης επενδυτικών ακινήτων	(104)	1.247	(1.350)
Διαφορές αποτίμησης αποθεμάτων	10	53	(43)
Αποτελέσματα μετά φόρων & μετά δικαιωμάτων μειοψηφίας	(1.818)	(1.276)	(542)
Κύκλος εργασιών	1.321	374	947

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρίας για τη χρήση 2018 και 2017 έχουν ως εξής :

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	45,01%	42,38%	59,94%	55,90%
<u>Πάγιο Ενεργητικό</u> Σύνολο Ενεργητικού	54,99%	57,62%	40,06%	44,10%

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

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	48,41%	43,33%	51,72%	46,16%
--	--------	--------	--------	--------

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

<u>Σύνολο Υποχρεώσεων</u> Σύνολο Παθητικού	67,38%	69,77%	65,91%	68,42%
<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Παθητικού	32,62%	30,23%	34,09%	31,58%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρίας.

<u>Ίδια Κεφάλαια</u> Πάγιο Ενεργητικό	59,32%	52,47%	85,10%	71,61%
--	--------	--------	--------	--------

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

<u>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</u>	66,80%	60,75%	90,94%	81,70%
Σύνολο Υποχρεώσεων				

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

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

<u>Μικτά αποτελέσματα</u>				
Πωλήσεις αποθεμάτων & υπηρεσιών	-0,47%	0,66%	-0,47%	0,66%

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

<u>Καθαρά αποτελέσματα</u>				
χρήσεως προ φόρων	-22,92%	-8,83%	-21,58%	-6,05%
Ίδια Κεφάλαια				

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των Ιδίων Κεφαλαίων.

Υποκαταστήματα

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

Μερισματική Πολιτική

Λόγω του ζημιογόνου οικονομικού αποτελέσματος της χρήσης 2018, η διοίκηση της Εταιρίας οφείλει να προτείνει στους μετόχους τη μη διανομή μερίσματος κατά την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση για τα πεπραγμένα του 2018, η οποία θα πραγματοποιηθεί εντός της εκ του νόμου προβλεπόμενης προθεσμίας το 2019.

Ίδιες Μετοχές

Στο τέλος της χρήσης 2018, 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 2018, 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 2018

Διοικητικές Μεταβολές

Την 10/09/2018 πραγματοποιήθηκε η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, με την οποία εγκρίθηκαν οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως που έληξε 31/12/2017 και αποφασίσθηκε η κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών των μετόχων έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου ευρώ 1.587.000,00, με την έκδοση 2.116.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης.

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, μετά την ανωτέρω αύξηση, ανέρχεται σε ευρώ 11.351.700,00, διαιρούμενο σε 15.135.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,75 η κάθε μία.

Την 05/11/2018 δε καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1554591, η με αριθμό 17180/05.11.2018 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.

Απομείωση Αξίας Συμμετοχών Θυγατρικών/Συνδεδεμένων

Στον ισολογισμό 31.12.2018 της Εταιρίας, περιλαμβάνεται απομείωση αξίας συμμετοχών θυγατρικών/συνδεδεμένων συνολικού ύψους € 209 χιλ., έναντι € 256 χιλ. το προηγούμενο έτος καθώς επίσης αναστροφή προγενέστερων απομειώσεων συνολικού ύψους € 44 χιλ. έναντι € 757 χιλ. το προηγούμενο έτος.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες για το 2019

Οι δραστηριότητες του Ομίλου υπόκεινται σε διάφορους κινδύνους και αβεβαιότητες, οι οποίες σχετίζονται κυρίως με την αγορά των ακινήτων, τις πιστωτικές και συναλλαγματικές συνθήκες, τον χρηματοπιστωτικό κίνδυνο και τον κίνδυνο ρευστότητας.

Η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις των κινδύνων στον Όμιλο, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν αρνητικών επιπτώσεων στις δραστηριότητές του.

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

α. Κίνδυνος αγοράς

Μετά από δεκαετή περίοδο ύφεσης, οι προοπτικές ανάκαμψης στην αγορά των ακινήτων διαφαίνονται θετικές. Η ανάκαμψη αυτή οφείλεται σχεδόν αποκλειστικά στη ζήτηση από το εξωτερικό, ως αποτέλεσμα των επενδυτικών ευκαιριών που προσφέρονται στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αλλά και στο πρόγραμμα χορήγησης αδειών παραμονής πενταετούς διάρκειας σε όσους πολίτες χωρών εκτός Ε.Ε. αποκτήσουν ακίνητα αξίας τουλάχιστον 250.000 ευρώ.

β. Κίνδυνος απαξίωσης αποθεμάτων

Ο Όμιλος 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 31.12.2018 ανήλθε σε € 13.642.500 έναντι € 15.667.500 στο τέλος του 2017, με το μακροπρόθεσμο σκέλος του να αποτελεί το 69% του συνόλου το 2018 έναντι 72% το 2017.

δ. Συναλλαγματικός Κίνδυνος

Ο Όμιλος έχοντας αποκτήσει μέσω θυγατρικών του ακίνητα στη Ρουμανία εκτίθεται σε συναλλαγματικό κίνδυνο από τις επενδύσεις του στο εξωτερικό καθώς οι τιμές είναι σε τοπικό νόμισμα. Η έκθεση του Ομίλου σε αυτόν τον κίνδυνο αφορά κυρίως 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 2018 ο Όμιλος παρουσιάζει θετικό καθαρό κυκλοφορούν ενεργητικό, αν και μειωμένο έναντι του προηγούμενου έτους.

<i>ποσά σε € '000</i>	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
Κυκλοφορούν Ενεργητικό, πλην ταμειακών διαθεσίμων (Α)	9.311	11.429	13.161	15.278
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις, πλην τραπεζικών δανείων (Β)	2.453	2.920	2.445	2.909
Καθαρό Κυκλοφορούν Ενεργητικό (Α – Β)	6.858	8.509	10.715	12.369

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 31.12.2018 και την συγκρίσιμη ημερομηνία του 2017.

Χρονική Ανάλυση Λήξης Δανεισμού

ποσά σε € '000

ΟΜΙΛΟΣ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2018				
Ομολογιακά Δάνεια	0,00	9.455,00	0,00	9.455,00
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	1.787,50	0,00	0,00	1.787,50
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.400,00	0,00	0,00	2.400,00
Σύνολο	4.187,50	9.455,00	0,00	13.642,50
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

ποσά σε € '000

ΕΤΑΙΡΙΑ	< 1 έτος	1 - 5 έτη	> 5 έτη	Σύνολο
31.12.2018				
Ομολογιακά Δάνεια	0,00	9.455,00	0,00	9.455,00
Μακροπρόθεσμα Δάνεια –βραχυπρ. σκέλος	1.787,50	0,00	0,00	1.787,50
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	2.400,00	0,00	0,00	2.400,00
Σύνολο	4.187,50	9.455,00	0,00	13.642,50
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

στ. Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει μια πιστωτική πολιτική σύμφωνα με την οποία κάθε νέος πελάτης εξετάζεται ατομικά ως προς την πιστοληπτική του ικανότητα πριν την οριστικοποίηση των ορών και των συνθηκών πληρωμής και της παράδοσης του προϊόντος.

Το γεγονός ότι οι πωλήσεις ακινήτων στις περισσότερες των περιπτώσεων προϋποθέτουν τραπεζικό δανεισμό ή διακανονίζονται άμεσα τοις μετρητοίς ή παρέχεται δικαίωμα εμπράγματης ασφάλειας υπέρ της Εταιρίας επί του πωλούμενου ακινήτου, λειτουργεί ως μια επιπλέον δικλείδα ασφαλείας για την χρηματοοικονομική κατάσταση των πελατών.

Σημαντικές συναλλαγές μεταξύ της εταιρίας και συνδεδεμένων προσώπων

Οι σημαντικότερες συναλλαγές της Εταιρίας κατά την περίοδο 01.01.2018-31.12.2018 με συνδεδεμένα με αυτή μέρη κατά την έννοια του ΔΛΠ 24, εμφανίζονται στον κατωτέρω πίνακα:

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	52	4	1.293
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	0	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	11	2	4
5N Α.Ε.	3	-	143	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	-
SANTORINI HOTELS & TOURISM ENTERPRISES SA	15	-	9	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	443	-
LIMASSOL MARINA LTD	25	-	25	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	144	64	833	1.433

Εταιρία	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	52	4	1.293
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	0	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	11	2	4
5N Α.Ε.	3	-	143	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	-
SANTORINI HOTELS & TOURISM ENTERPRISES SA	15	-	9	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.120	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L.	-	-	2.822	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L.	-	-	1.351	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	934	-
LIMASSOL MARINA LTD	25	-	25	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	144	64	6.617	1.433

Εκτιμήσεις και Προοπτικές για το 2019

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.

Σημαντικές Εξελίξεις & Γεγονότα από τη λήξη της χρήσης 2018 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 2019
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 τον εταιρικό και ενοποιημένο ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, 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 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις 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 ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθόλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. 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 ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής 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 προβεί 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 δύνανται 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 τη 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 τη 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 αρχής 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.

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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 31.12.2018.

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, 09 Σεπτεμβρίου 2019
Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ανδριάνα Κ. Λαβαζού
ΑΜ ΣΟΕΛ: 45891

Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018

Περιεχόμενα

Ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις	17
Α. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΙΑ.....	22
Α.1 Γενικές Πληροφορίες για την Εταιρία και τον Όμιλο	22
Α.2 Φύση Δραστηριοτήτων.....	22
Α.3 Πληροφορίες επί των Οικονομικών της Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.....	23
Β. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	24
Γ. ΒΑΣΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	24
Γ.1. Ενοποιήσεις Επιχειρήσεων (Δ.Π.Χ.Α. 3).....	24
Γ.2α. Ενσώματα πάγια (Δ.Λ.Π. 16)	26
Γ.2β. Επενδύσεις σε ακίνητα (Δ.Λ.Π. 40)	27
Γ.3. Άυλα στοιχεία ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 38)	27
Γ.4. Απομείωση Αξίας Στοιχείων του Ενεργητικού (Δ.Λ.Π. 36)	27
Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π. 2).....	28
Γ.6. Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίηση και παρουσίαση (Δ.Λ.Π. 32)	28
Γ.7. Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις (Δ.Π.Χ.Α. 7)	28
Γ.8. Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία (Δ.Λ.Π. 37)	28
Γ.9. Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης (Δ.Λ.Π. 20).....	29
Γ.12. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 10)	29
Γ.13. Μετοχικό κεφάλαιο (Δ.Λ.Π. 33)	29
Γ.14. Φορολογία εισοδήματος & αναβαλλόμενος φόρος (Δ.Λ.Π. 12)	29
Γ.15. Παροχές σε εργαζόμενους (Δ.Λ.Π. 19)	30
Γ.16. Μισθώσεις (Δ.Λ.Π. 17)	31
Γ.17. Κόστος δανεισμού (Δ.Λ.Π. 23).....	31
Γ.18. Λειτουργικοί Τομείς (Δ.Π.Χ.Α. 8).....	31
Γ.19. Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών (Δ.Λ.Π. 24).....	32
Γ.20. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις.....	32
Δ. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ.....	34
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	37
1. Κύκλος εργασιών	37
2. Κόστος Πωλήσεων	37
3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά).....	37
4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	38
5. Έξοδα διαθέσεως.....	38
6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες.....	38
7. Χρηματοοικονομικό κόστος.....	38
8. Έξοδα φόρου χρήσης.....	39
9. Πληροφόρηση κατά Τομέα	39
9α. Πρωτεύων τύπος πληροφόρησης-επιχειρηματικοί τομείς.....	39

9β. Δευτερευόν τύπος πληροφόρησης-γεωγραφικοί τομείς	40
10.Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	41
11.Ακίνητα για επένδυση	42
12.Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	44
13.Συμμετοχές σε επιχειρήσεις.....	45
14.Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	45
15.Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	45
16.Αποθέματα	46
17.Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	46
18.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	46
19.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	47
20.Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	47
21.Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός.....	47
22.Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις.....	47
23.Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	48
24.Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	49
25.Λοιπές προβλέψεις	50
26.Μετοχικό Κεφάλαιο	50
27.Αποθεματικά	50
28.Μη ελέγχουσες συμμετοχές	50
29.Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	50
30.Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	51
31.Διακοπείσες δραστηριότητες	53
32.Σημαντικά Γεγονότα	53
33.Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	53
34.Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις.....	54
35.Εμπράγματα βάρη	54
36.Γεγονότα μετά την ημερομηνία κατάρτισης των Οικονομικών Καταστάσεων	54

Ετήσιες Οικονομικές καταστάσεις

J&P - DEVELOPMENT A.E. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018 (Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

		Όμιλος		Εταιρία	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	10	8.534	12.141	8.534	12.141
Επενδύσεις σε ακίνητα	11	9.472.200	11.818.700	5.888.000	8.225.000
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	12	1	1	1	1
Συμμετοχές σε επιχειρήσεις	13	3.771.695	417.017	3.745.753	390.790
Λοιπά στοιχεία παγίου ενεργητικού	14	31.206	3.242.717	31.206	3.242.717
Αναβαλλόμενες φορολογικές απατήσεις	15	95.227	99.403	216.028	212.300
Σύνολο μη κυκλοφορούντος Ενεργητικού		13.378.863	15.589.978	9.889.522	12.082.949
Κυκλοφορούν Ενεργητικό					
Αποθέματα	16	7.885.347	9.832.627	7.885.347	9.832.627
Πελάτες και λοιπές απατήσεις	17	1.425.827	1.596.456	5.275.232	5.445.198
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	18	1.641.768	38.811	1.638.821	38.635
Σύνολο κυκλοφορούντος Ενεργητικού		10.952.941	11.467.894	14.799.399	15.316.461
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		24.331.804	27.057.872	24.688.921	27.399.409
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό κεφάλαιο	26	11.351.700	9.764.700	11.351.700	9.764.700
Αποθεματικά	27	28.080	40.077	28.080	40.077
Προσαρμογή συναλλαγματικών ισοτιμιών		(55.889)	(55.400)	620	592
Κέρδη (ζημιές) εις νέον		(3.375.515)	(1.558.964)	(2.964.679)	(1.152.470)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων Μετόχων Εταιρίας (α)		7.948.377	8.190.413	8.415.721	8.652.899
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)	28	(12.057)	(10.969)	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		7.936.320	8.179.444	8.415.721	8.652.899
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	22	9.455.000	11.242.500	9.455.000	11.242.500
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	23	114.656	120.352	-	-
Προβλέψεις για παροχές εργαζομένων κατά την έξοδο από την υπηρεσία	24	163.129	148.034	163.129	148.034
Λοιπές προβλέψεις και λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	25	22.432	22.432	22.432	22.432
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		9.755.218	11.533.319	9.640.562	11.412.967
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	19	2.243.746	2.863.024	2.236.117	2.851.458
Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι	20	209.021	57.086	209.021	57.086
Τραπεζικός δανεισμός	21	4.187.500	4.425.000	4.187.500	4.425.000
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		6.640.267	7.345.110	6.632.638	7.333.544
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		16.395.485	18.878.429	16.273.200	18.746.510
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		24.331.804	27.057.872	24.688.921	27.399.409

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 2018
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

		Όμιλος		Εταιρία	
		Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Κύκλος εργασιών	1	1.321.422	374.257	1.321.422	374.257
Κόστος Πωλήσεων	2	(1.327.676)	(371.785)	(1.327.676)	(371.785)
Μικτά κέρδη/(ζημιές)		(6.254)	2.472	(6.254)	2.472
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	3	332.418	1.270.687	177.271	835.960
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	4	(548.450)	(582.020)	(531.021)	(566.169)
Έξοδα διαθέσεως	5	(696.873)	(207.968)	(696.873)	(207.968)
Κέρδη πρό φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων		(919.158)	483.170	(1.056.876)	64.295
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	6	(140.561)	(269.938)	-	348.054
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	7	(759.439)	(935.798)	(759.061)	(935.520)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(1.819.158)	(722.566)	(1.815.937)	(523.171)
Έξοδα Φόρου χρήσης	8	1.520	(149.712)	3.728	4.500
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους από από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(1.817.638)	(872.278)	(1.812.209)	(518.671)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες		-	(403.451)	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) μετά φόρων από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες		(1.817.638)	(1.275.729)	(1.812.209)	(518.671)
Τα καθαρά κέρδη/(Ζημιές) αναλογούν σε :					
Μετόχους Εταιρίας		(1.816.550)	(1.287.624)	(1.812.209)	(518.671)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(1.087)	11.896	-	-
		(1.817.638)	(1.275.729)	(1.812.209)	(518.671)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή					
Από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,1329)	(0,1170)	(0,1326)	(0,0471)
Από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
- Βασικά (σε ευρώ)		(0,1329)	(0,0803)	(0,1326)	(0,0471)
- Προσαρμοσμένα (σε ευρώ)		(0,1329)	(0,1170)	(0,1326)	(0,0471)
Μέσος σταθμικός όρος μετοχών		13.668.893	11.009.463	13.668.893	11.009.463
Προτεινόμενο μέρισμα ανά μετοχή (σε €)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		(912.162)	86.758	(885.234)	(429.641)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ
ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ εκτός από τα στοιχεία των μετοχών)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων περιόδου	(1.817.638)	(1.275.729)	(1.812.209)	(518.671)
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Ποσά που αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού	(489)	(11.811)	29	899
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους				
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	(11.997)	(2.302)	(11.997)	(2.302)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους	(12.486)	(14.113)	(11.968)	(1.403)
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες μετά από φόρους	-	226.342	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες μετά από φόρους	(12.486)	212.229	(11.968)	(1.403)
Συγκεντρωτικά Συνολικά Αποτελέσματα περιόδου	(1.830.124)	(1.063.499)	(1.824.178)	(520.075)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά αποτελέσματα περιόδου αναλογούν σε :				
Μετόχους Εταιρίας	(1.829.036)	(1.075.379)	(1.824.178)	(520.075)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(1.088)	11.880	-	-
	(1.830.124)	(1.063.499)	(1.824.178)	(520.075)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

J&P - DEVELOPMENT A.E.
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
(Όλα τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση	Χρήση	Χρήση	Χρήση
	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(1.819.158)	(1.126.017)	(1.815.937)	(523.171)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	6.996	7.039	6.996	7.039
Ζημιές/(κέρδη) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	103.569	(1.246.700)	94.069	(311.000)
Προβλέψεις	3.098	(47.158)	3.098	(47.158)
Πιστωτικοί τόκοι	(318)	(124)	(309)	(3)
Χρεωστικοί τόκοι & συναφή έξοδα	759.757	935.922	759.369	935.523
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	(346.849)	269.938	(487.409)	(348.054)
Κόστος απομείωσης υπεραξίας (συμμετοχών)	-	-	164.647	(500.974)
Συναλλαγματικές διαφορές	(489)	214.531	29	899
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης				
Μείωση/(αύξηση) αποθεμάτων	936.889	-	936.889	-
Μείωση/(αύξηση) απατήσεων	27.606	(283.886)	2.572	(299.088)
(Μείωση)/Αύξηση υποχρεώσεων (πλήν δανειακών)	3.471	65.065	7.409	59.915
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(759.757)	(935.922)	(759.369)	(935.523)
Καταβεβλημένοι φόροι	(72.515)	67.149	(72.515)	67.149
Σύνολο εισροών/(εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(1.157.700)	(2.080.164)	(1.160.462)	(1.894.447)
Σύνολο εισροών/(εκροών) από διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	-	(309.091)	-	-
Σύνολο εισροών/(εκροών) από συνεχιζόμενες & διακοπείσες λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(1.157.700)	(2.389.255)	(1.160.462)	(1.894.447)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορές ενσωμάτων και άυλων παγίων	(181.995)	(2.423)	(181.995)	(2.423)
Εισπραξεις από πωλήσεις ενσωμάτων και άυλων παγίων στοιχείων	3.908.635	-	3.908.635	-
(Αγορά)/Πώληση συγγενών & λοιπών επενδύσεων	(130.000)	-	(130.000)	-
Τόκοι εισπραχθέντες	318	124	309	3
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	348.054	-	348.054
Σύνολο εισροών/(εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	3.596.957	345.755	3.596.948	345.634
Σύνολο εισροών/(εκροών) από διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-	(181.741)	-	1.200
Σύνολο εισροών/(εκροών) από συνεχιζόμενες & διακοπείσες επενδυτικές δραστηριότητες (β)	3.596.957	164.014	3.596.948	346.834
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Καταθέσεις μετόχων για μελλοντική αύξηση Μ.Κ.	1.188.700	1.844.170	1.188.700	1.844.170
Εισπραξεις/(εξοφλήσεις) από από εκδοθέντα/αναληφθέντα δάνεια	(2.025.000)	(412.500)	(2.025.000)	(412.500)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(836.300)	1.431.670	(836.300)	1.431.670
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α)+(β) +(γ)	1.602.957	(793.571)	1.600.186	(115.943)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	38.811	832.382	38.635	154.578
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	1.641.768	38.811	1.638.821	38.635

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018
(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 01.01.2017	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
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.587.000	-	-	-	1.587.000	-	1.587.000
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.816.550)	(1.816.550)	(1.087)	(1.817.638)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(11.997)	(489)	-	(12.486)	(1)	(12.486)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(11.997)	(489)	(1.816.550)	(1.829.036)	(1.088)	(1.830.124)
Λοιπές κινήσεις Προσθήκες/ (μειώσεις) μη ελεγχουσών συμμετοχών	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31.12.2018	11.351.700	28.080	(55.889)	(3.375.515)	7.948.377	(12.057)	7.936.320

Εταιρία

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Τακτικά και λοιπά αποθεματικά	Προσαρμογή συναλλαγματικών Ισοτιμιών	Αποτελέσματα εις νέο	Ίδια κεφάλαια Μετόχων Εταιρίας	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 01.01.2017	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
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	1.587.000	-	-	-	1.587.000	-	1.587.000
Μείωση Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) περιόδου				(1.812.209)	(1.812.209)		(1.812.209)
Λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) περιόδου		(11.997)	29		(11.968)		(11.968)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	-	(11.997)	29	(1.812.209)	(1.824.178)	-	(1.824.178)
Υπόλοιπο την 31.12.2018	11.351.700	28.080	620	(2.964.679)	8.415.721	-	8.415.721

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 NTΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ 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 και ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα και στη Ρουμανία. Οι επιχειρήσεις που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση, πλην της μητρικής Εταιρίας J&P NTΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε., είναι εκείνες που αναφέρονται στη σημείωση Γ1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρία J&P NTΙΒΕΛΟΠΜΕΝΤ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. είναι θυγατρική της ΑΒΑΞ Α.Ε., η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου και οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ενοποιούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ΑΒΑΞ, με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. έχει έδρα στην Ελλάδα και συμμετέχει με ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.

A.2 Φύση Δραστηριοτήτων

Η Εταιρία δραστηριοποιείται σε δύο βασικούς τομείς:

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

Η δραστηριότητα του Ομίλου την παρούσα χρονική στιγμή εστιάζεται:

1. στον τομέα της ανάπτυξης έργων

Σε εξέλιξη είναι τα ακόλουθα έργα:

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

Προς μελλοντική αξιοποίηση είναι τα ακόλουθα:

- 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 Εκμετάλλευση οικοπέδου 3.223 τ.μ. ιδιοκτησίας J&P Development. Υπάρχει σχεδιασμός για ανάπτυξη κτιρίου γραφείων.
- ο Οικιστικό συγκρότημα 77 κατοικιών στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία (ιδιοκτησία J&P Development κατά 50%) για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.
- ο Εκμετάλλευση έκτασης γης 50.000 τ.μ. περίπου σε οικιστική περιοχή σε προάστειο στο Βουκουρέστι, Ρουμανίας.

- Ανάπτυξη κτιρίου γραφείων στο κέντρο του Βουκουρεστίου, Ρουμανία σε οικόπεδο 778 τ.μ. Έχει ολοκληρωθεί λεπτομερές πολεοδομικό σχέδιο.

Μακροπρόθεσμα προγραμματίζονται τα εξής:

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

2. στον τομέα της παροχής υπηρεσιών

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

- Διαχείριση ακινήτων (property management) σε κτηριακό συγκρότημα γραφείων επιφάνειας ανώδομης 7.000 τμ επί της οδού Φραγκοκκλησιάς 9 στο Μαρούσι.
- Διαχείριση ακινήτων (property management) ΣΕΑ Μεσογείων στο 40^ο χ.μ. της Αττικής Οδού στην Παιανία (περατωμένη μικτή ανάπτυξη επιφάνειας ανώδομης 33.700 τ.μ.) και ΣΕΑ Ασπροπύργου στο 10^ο χ.μ. της Αττικής Οδού στον Ασπρόπυργο (με ολοκληρωμένες μόνο τις υποχρεωτικές εγκαταστάσεις των πρατηρίων και βοηθητικών χρήσεων).
- Διαχείριση Ανάπτυξης 5* Ξενοδοχείου 116 δωματίων στην Σαντορίνη
- 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 2018 που καλύπτουν την διαχειριστική χρήση, από την 01 Ιανουαρίου 2018 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2018:

- 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 31/12/2018.
- Έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους.
- Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2017, με εξαίρεση την εφαρμογή των νέων προτύπων και διερμηνιών ΔΠΧΑ 9 και 15, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2018.
- Έχουν εγκριθεί ομόφωνα από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας στις 30 Ιουλίου 2019 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 ΑΒΑΞ Α.Ε. (μητρική εταιρία), με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. κατέχει στις 31/12/2018 ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας, ποσοστό που κατείχε και την 31/12/2017.

B. ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΤΑΡΤΙΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

B.1. Συμμόρφωση με τα Δ.Π.Χ.Α.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της J&P DEVELOPMENT A.E. της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 που καλύπτουν περίοδο από την 1^η Ιανουαρίου έως και την 31^η Δεκεμβρίου 2018, 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.

B.2. Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ενοποιημένες και εταιρικές οικονομικές καταστάσεις της J&P NTIBELOPMENT ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ Α.Ε. έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες εκτός από ορισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις (συμπεριλαμβανομένων και των παραγώγων), τα οποία έχουν αποτιμηθεί στην εύλογη αξία τους.

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

Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 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 όλες 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) με την μέθοδο της εξαγοράς από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος επί αυτών και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

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

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

Στον ισολογισμό της Εταιρίας οι συμμετοχές σε θυγατρικές εμφανίζονται στην αξία κτήσης μείον τις ζημιές απομείωσης, εφόσον υπάρχουν. Ο έλεγχος της απομείωσης (impairment test) διενεργείται όποτε υπάρχουν

σαφείς ενδείξεις απομείωσης με βάση τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 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.

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 & 2018
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L., Ρουμανία	95%	2005-2018
SC BUPRA DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	99,93%	2005-2018
SC FAETHON DEVELOPMENT S.R.L, Ρουμανία	100%	2006-2018

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

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 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».

Ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2014, 2015, 2016 και 2017 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 έλαβαν Πιστοποιητικά 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 οι χρήσεις μέχρι και το 2012, έχουν παραγραφεί για φορολογικούς σκοπούς (παραγραφή πενταετίας).

Για τη χρήση 2018 η Εταιρία έχει υπαχθεί προαιρετικά, στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν.4174/2013 αρ.65^Α όπως τροποποιήθηκε και ισχύει μέχρι σήμερα. Ο έλεγχος αυτός για τη χρήση 2018 βρίσκεται σε εξέλιξη και το σχετικό φορολογικό πιστοποιητικό προβλέπεται να χορηγηθεί μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2018. 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. Ενσώματα πάγια (Δ.Λ.Π. 16)

Η διοίκηση επέλεξε για τις κατηγορίες λειτουργικών παγίων στοιχείων (Μηχανήματα, Μεταφορικά Μέσα, Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός), να χρησιμοποιήσει τη βασική μέθοδο (αποτίμηση στο κόστος κτήσης μειωμένο με τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις σωρευμένες απομειώσεις) σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16.

Η διοίκηση επέλεξε για την κατηγορία οικοπέδων, κτιρίων να εφαρμόσει τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

Μέθοδος Αναπροσαρμογής

Ύστερα από την αναγνώρισή του ως περιουσιακό στοιχείο, ένα στοιχείο των ενσώματων ακινητοποιήσεων του οποίου η εύλογη αξία μπορεί να επιμετρηθεί με αξιοπιστία, μπορεί να εμφανιστεί με αναπροσαρμοσμένη αξία, που αποτελείται από την εύλογη αξία του κατά την ημέρα της αναπροσαρμογής μείον τις μεταγενέστερες σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Η εύλογη αξία των οικοπέδων και κτιρίων συνήθως προσδιορίζεται από εκτιμήσεις ορκωτών εκτιμητών. Η εύλογη αξία των μηχανημάτων και εγκαταστάσεων είναι συνήθως η αγοραία του αξία.

Όταν γίνει αναπροσαρμογή της αξίας ενός παγίου στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων αναπροσαρμόζεται ολόκληρη η κατηγορία των παγίων που ανήκει. Όταν η λογιστική αξία ενός παγίου αυξάνεται ως αποτέλεσμα μίας αναπροσαρμογής, η αύξηση καταχωρείται απευθείας στην καθαρή θέση ως πλεόνασμα αναπροσαρμογής. Όμως μία αύξηση λόγω αναπροσαρμογής θα αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά την έκταση που αντιστρέφεται μία προηγούμενη υποτίμηση του ιδίου περιουσιακού στοιχείου, η οποία προηγουμένως είχε χρεωθεί στα αποτελέσματα.

Αν η λογιστική αξία ενός παγίου μειώνεται ως αποτέλεσμα μιας αναπροσαρμογής, η μείωση πρέπει να αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Αν υπάρχει πλεόνασμα αναπροσαρμογής για το ίδιο πάγιο στην καθαρή θέση, η μείωση θα χρεώνεται απευθείας στην καθαρή θέση κατά την έκταση που υπάρχει το πλεόνασμα αυτό. Τα πλεονάσματα αναπροσαρμογής που υπάρχουν στην καθαρή θέση θα μεταφερθούν στα κέρδη εις νέο όταν τα πάγια πουληθούν ή διαγραφούν. Οι επιδράσεις των φόρων στις αναπροσαρμογές των ενσώματων ακινητοποιήσεων, αναγνωρίζονται και γνωστοποιούνται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 12 Φόροι Εισοδήματος. Η αρχική εφαρμογή μιας πολιτικής αναπροσαρμογής της αξίας παγίων αντιμετωπίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 16 και όχι με το Δ.Λ.Π. 8.

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%
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 έξοδα 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. Επενδύσεις σε ακίνητα (Δ.Λ.Π. 40)

Για τα **ακίνητα επένδυσης** η διοίκηση επέλεξε μετά την αρχική καταχώρηση των ενσώματων πάγιων 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)

i) Υπεραξία

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

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

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

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

ii) Λοιπά Στοιχεία Ενεργητικού

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

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

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

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

Η ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων του έτους.

Γ.5. Αποθέματα (Δ.Λ.Π. 2)

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

Γ.6. Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποίηση και παρουσίαση (Δ.Λ.Π. 32)

Οι αρχές του παρόντος προτύπου συμπληρώνουν τις αρχές για την αναγνώριση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων του Δ.Π.Χ.Α. 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση.

Το πρότυπο ασχολείται με την 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.

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 ορίζεται η τιμή που θα λάμβανε κάποιος για την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή που θα κατέβαλε κάποιος για τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

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

Το Δ.Π.Χ.Α. 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 Εταιρεία και από την έκθεσή της σε κινδύνους. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφαρμόζουν το Δ.Π.Χ.Α.7 από την 1η Ιανουαρίου 2007.

Γ.8. Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία (Δ.Λ.Π. 37)

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

Γ.9. Λογιστική των κρατικών επιχορηγήσεων και γνωστοποίηση της κρατικής υποστήριξης (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.

Οι επιχορηγήσεις που αφορούν στοιχεία του ενεργητικού περιλαμβάνονται στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ως αναβαλλόμενα έσοδα (έσοδα επόμενων χρήσεων) και αναγνωρίζονται συστηματικά στα έσοδα κατά τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής του παγίου στοιχείου του ενεργητικού.

Γ.10. Οι επιδράσεις των μεταβολών στις τιμές του συναλλάγματος (Δ.Λ.Π. 21)

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

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

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

Γ.11. Κέρδη ανά μετοχή (Δ.Λ.Π. 33)

Έξοδα τα οποία πραγματοποιήθηκαν για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Τα έξοδα τα οποία σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων περιλαμβάνονται στο κόστος κτήσεως της επιχειρήσεως που αποκτάται.

Γ.12. Διανομή Μερισμάτων (Δ.Λ.Π. 10)

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.13. Μετοχικό κεφάλαιο (Δ.Λ.Π. 33)

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρίας.

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

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

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

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

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

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αποτιμώνται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να εφαρμοστούν στην περίοδο κατά την οποία θα διακανονιστεί η απαίτηση ή η υποχρέωση, λαμβάνοντας υπόψη τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν τεθεί σε ισχύ ή ουσιαστικά ισχύουν μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Σε περίπτωση αδυναμίας σαφούς προσδιορισμού του χρόνου αναστροφής των προσωρινών διαφορών εφαρμόζεται ο φορολογικός συντελεστής που ισχύει κατά την επόμενη της ημερομηνίας του ισολογισμού 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. Παροχές σε εργαζόμενους (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 (προπληρωμένο 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. Μισθώσεις (Δ.Λ.Π. 17)

Οι μισθώσεις παγίων κατά τις οποίες μεταβιβάζονται στον Όμιλο όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη που έχουν σχέση με την κυριότητα ενός στοιχείου του ενεργητικού, ανεξάρτητα από την τελική μεταβίβαση ή μη του τίτλου κυριότητας του στοιχείου αυτού, αποτελούν τις χρηματοοικονομικές μισθώσεις.

Οι μισθώσεις αυτές κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση. Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους.

Συμφωνίες μισθώσεων όπου ο εκμισθωτής μεταβιβάζει το δικαίωμα χρήσης ενός στοιχείου του ενεργητικού για μια συμφωνημένη χρονική περίοδο, χωρίς ωστόσο να μεταβιβάζει και τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας του παγίου στοιχείου, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές οι οποίες γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Πάγια που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις του ισολογισμού και αποσβένονται κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής τους σε βάση συνεπή με παρόμοιες ιδιότητες ενσώματες ακινητοποιήσεις. Το έσοδο του ενοικίου (καθαρό από τυχόν κίνητρα που δόθηκαν στους μισθωτές) αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Ο Όμιλος δεν εκμισθώνει πάγια με την μέθοδο της χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Γ.17. 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.
- Απόσβεση της διαφοράς υπό το άρτιο ομολογιακών δανείων,
- Απόσβεση συμπληρωματικών εξόδων που πραγματοποιήθηκαν για την λήψη των δανείων,
- Χρηματοοικονομικές επιβαρύνσεις από χρηματοοικονομικές μισθώσεις, οι οποίες παρακολουθούνται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17,
- 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 πρέπει να κεφαλαιοποιούνται.

Γ.18. 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.19. 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.20. 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.20.1 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 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.20.2 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.20.3 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Σημαντικές εκτιμήσεις της Διοίκησης απαιτούνται για τον καθορισμό του ύψους της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωρισθεί, με βάση τον πιθανό χρόνο και το ύψος των μελλοντικών φορολογητέων κερδών σε συνδυασμό με το φορολογικό προγραμματισμό της οντότητας.

Γ.20.4 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 διαφόρων παραγόντων.

Γ.20.5 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.20.6 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.20.7 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.20.8 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.20.9 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. ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ, ΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

Νέα Λογιστικά Πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και Διερμηνείες που εφαρμόστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 31.12.2018

Δ.Λ.Π. / Δ.Π.Χ.Α.	Ημερομηνία εφαρμογής
Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»	1 Ιανουαρίου 2018
Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»	1 Ιανουαρίου 2018
Δ.Π.Χ.Α. 2 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»	1 Ιανουαρίου 2018
Δ.Π.Χ.Α. 4 (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 9 Χρηματοοικονομικά εργαλεία σε συνδυασμό με το Δ.Π.Χ.Α. 4 Ασφαλιστήριες Συμβάσεις»	1 Ιανουαρίου 2018
Ετήσιες βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. (Κύκλος 2014 – 2016), (Δ.Π.Χ.Α. 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς», Δ.Λ.Π. 28 «Συμμετοχές σε συγγενείς και κοινοπραξίες»)	1 Ιανουαρίου 2018
Δ.Λ.Π. 40 (Τροποποίηση) «Μεταφορές επενδυτικών ακινήτων»	1 Ιανουαρίου 2018
Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές»	1 Ιανουαρίου 2018

Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 39 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση» για τις ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2018 και επηρεάζει πρωτίστως την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμιση των χρηματοοικονομικών εργαλείων.

Η υιοθέτηση του Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» δεν είχε σαν αποτέλεσμα αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρίας, που σχετίζονται με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις από την 1η Ιανουαρίου 2018.

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 εξαλείφει τις προηγούμενες κατηγορίες του Δ.Λ.Π. 39 για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (διακρατούμενα ως τη λήξη, δάνεια και απαιτήσεις και διαθέσιμα προς πώληση). Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρώνται και ταξινομούνται είτε σε εύλογη αξία (εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων) είτε στο αποσβέσιμο κόστος.

Η ταξινόμηση των χρεωστικών τίτλων βασίζεται σε δύο κριτήρια:

1. το επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης των χρηματοοικονομικών μέσων, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
2. τις συμβατικές ταμειακές ροές του μέσου, εάν αντιπροσωπεύουν «μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων» (SPPI κριτήριο) επί του υπολοίπου που εκκρεμεί.

Η ταξινόμηση των συμμετοχικών τίτλων βασίζεται στο επιχειρηματικό μοντέλο διαχείρισης των σχετικών επενδύσεων.

Αντιστάθμιση Κινδύνου:

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 εισάγει ένα αναθεωρημένο μοντέλο λογιστικής γενικής αντιστάθμισης, το οποίο συνδέει τη λογιστική της αντιστάθμισης με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων από τη Διοίκηση. Σύμφωνα με το νέο μοντέλο, επιπλέον στρατηγικές αντιστάθμισης δύναται να πληρούν τα κριτήρια της λογιστικής

αντιστάθμισης, νέες απαιτήσεις εφαρμόζονται σχετικά με την αποτελεσματικότητα της αντιστάθμισης ενώ η διακοπή της λογιστικής αντιστάθμισης θα είναι επιτρεπτή μόνο υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Το Δ.Π.Χ.Α. 9 δίνει την δυνατότητα στις οντότητες να εξακολουθούν να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 39 για την λογιστική αντιστάθμισης.

Δ.Π.Χ.Α. 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες»

Το Δ.Π.Χ.Α. 15 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 11 «Κατασκευαστικά Συμβόλαια», Δ.Λ.Π. 18 «Έσοδα» και όλες τις σχετικές διερμηνείες για έσοδα από συμβόλαια με πελάτες, εκτός αν αυτά τα συμβόλαια εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων προτύπων. Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων για τον προσδιορισμό των εσόδων από συμβάσεις με πελάτες.

1. Προσδιορισμός της σύμβασης με τον πελάτη.
2. Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης.
3. Προσδιορισμός της τιμής συναλλαγής.
4. Επιμερισμός της τιμής συναλλαγής στις υποχρεώσεις εκτέλεσης της σύμβασης.
5. Αναγνώριση εσόδων όταν ή ενόσω μια οικονομική οντότητα εκπληρώνει την υποχρέωση εκτέλεσης.

Σύμφωνα με το ΔΧΠΑ 15, τα έσοδα αναγνωρίζονται στο ποσό, το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τη μεταβίβαση των αγαθών ή των υπηρεσιών σε έναν πελάτη. Επίσης, το πρότυπο ορίζει τη λογιστική παρακολούθηση των επιπρόσθετων εξόδων για την ανάληψη μιας σύμβασης και των άμεσων εξόδων που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της σύμβασης αυτής.

Έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο μία οικονομική οντότητα αναμένει να δικαιούται ως αντάλλαγμα για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που μεταβίβασε σε έναν πελάτη, εκτός από τα ποσά που εισπράττονται για λογαριασμό τρίτων (φόρος προστιθέμενης αξίας, λοιποί φόροι επί των πωλήσεων). Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας», είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει έσοδα όταν (ή καθώς) ικανοποιεί την υποχρέωση εκτέλεσης μιας σύμβασης, μεταβιβάζοντας τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που έχει υποσχεθεί στον πελάτη. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του αγαθού ή της υπηρεσίας, εάν έχει τη δυνατότητα να κατευθύνει τη χρήση και να αντλεί ουσιαστικά όλα τα οικονομικά οφέλη από αυτό το αγαθό ή την υπηρεσία. Ο έλεγχος μεταβιβάζεται κατά τη διάρκεια μιας περιόδου ή σε μια συγκεκριμένη χρονική στιγμή.

Τα έσοδα από την πώληση αγαθών αναγνωρίζονται όταν ο έλεγχος του αγαθού μεταφέρεται στον πελάτη, συνήθως με την παράδοσή του, και δεν υπάρχει καμία ανεκπλήρωτη υποχρέωση που θα μπορούσε να επηρεάσει την αποδοχή του αγαθού από τον πελάτη.

Τα έσοδα από την παροχή υπηρεσιών αναγνωρίζονται την λογιστική περίοδο την οποία οι υπηρεσίες παρέχονται και επιμετρώνται σύμφωνα με τη φύση των υπηρεσιών που παρέχονται, χρησιμοποιώντας είτε μεθόδους εκρών (out put methods), είτε μεθόδους εισρών (in put methods).

Η απαίτηση από τον πελάτη αναγνωρίζεται όταν υπάρχει ένα άνευ προϋποθέσεων δικαίωμα να λάβει η οικονομική οντότητα το τίμημα για τις εκτελεσμένες υποχρεώσεις της σύμβασης προς τον πελάτη. Το συμβατικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία έχει ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις του προς τον πελάτη, πριν ο πελάτης πληρώσει ή πριν καταστεί απαιτητή η πληρωμή, για παράδειγμα όταν τα αγαθά ή οι υπηρεσίες μεταβιβάζονται στον πελάτη πριν από το δικαίωμα της Εταιρείας για την έκδοση τιμολογίου.

Η συμβατική υποχρέωση αναγνωρίζεται όταν η Εταιρεία λαμβάνει τίμημα από τον πελάτη (προπληρωμή) ή όταν διατηρεί δικαίωμα επί ενός τιμήματος το οποίο είναι ανεπιφύλακτο (αναβαλλόμενο έσοδο) πριν την εκτέλεση των υποχρεώσεων της σύμβασης και τη μεταφορά των αγαθών ή των υπηρεσιών. Η συμβατική υποχρέωση από-αναγνωρίζεται όταν εκτελεστούν οι υποχρεώσεις της σύμβασης και το έσοδο καταγραφεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Οι λοιπές τροποποιήσεις, είτε δεν επηρεάζουν σημαντικά, είτε δεν είναι σχετικές με τις εργασίες του Ομίλου και της Εταιρείας.

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.

Τίτλος	Εφαρμόζονται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την	Έγκριση από την Ε.Ε.
Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 23 «Αβεβαιότητα σε θέματα φορολογίας εισοδήματος»	1 Ιανουαρίου 2019	Ναι
Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες επενδύσεις σε συγγενείς και κοινοπραξίες»	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
Ετήσιες βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. (Κύκλος 2015 – 2017) (Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων», Δ.Π.Χ.Α. 11 «Από κοινού συμφωνίες», Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι εισοδήματος», Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος δανεισμού»)	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση σχεδίου καθορισμένων παροχών, Περικοπή ή Διακανονισμός»	1 Ιανουαρίου 2019	Όχι
Τροποποιήσεις αναφορών στο Πλαίσιο Κατάρτισης χρηματοοικονομικών καταστάσεων (έκδοση 29 Μαρτίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (έκδοση 22 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 και το Δ.Λ.Π. 8: Ορισμός Σημαντικότητας (έκδοση 31 Οκτωβρίου 2018)	1 Ιανουαρίου 2020	Όχι
Δ.Π.Χ.Α. 17 «Ασφαλιστήριες Συμβάσεις	1 Ιανουαρίου 2021	Όχι

Από τις τροποποιήσεις που εφαρμόζονται υποχρεωτικά σε μεταγενέστερες περιόδους, αναμένεται να υπάρχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας λόγω της εφαρμογής του :

- Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις»

Το Δ.Π.Χ.Α. 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 Δ.Π.Χ.Α. 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 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.

Το πρότυπο θα επηρεάσει κυρίως την υπάρχουσα λογιστική αντιμετώπιση των λειτουργικών μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας για τις οποίες δεν αναγνωρίζονται στοιχεία ενεργητικού και σχετικές υποχρεώσεις. Η συνολική, προεξοφλημένη, μελλοντική υποχρέωση που απορρέει από λειτουργικές μισθώσεις και θα αναγνωρισθεί την 1 Ιανουαρίου 2019 θα ανέλθει σε ποσό € 148 χιλ..

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. Κύκλος εργασιών

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Πωλήσεις προϊόντων	1.007.725	-	1.007.725	-
Πωλήσεις υπηρεσιών	313.697	374.257	313.697	374.257
ΣΥΝΟΛΟ	1.321.422	374.257	1.321.422	374.257

2. Κόστος Πωλήσεων

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Υλικά	(246.511)	-	(246.511)	-
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(310.218)	(291.304)	(310.218)	(291.304)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(479.505)	(48.438)	(479.505)	(48.438)
Παροχές Τρίτων	(33.840)	(5.600)	(33.840)	(5.600)
Φόροι - τέλη	(153.442)	(3.355)	(153.442)	(3.355)
Διάφορα Έξοδα	(62.419)	(22.326)	(62.419)	(22.326)
Τόκοι & Συναφή Έξοδα	(39.896)	-	(39.896)	-
Αποσβέσεις	(1.843)	(762)	(1.843)	(762)
ΣΥΝΟΛΟ	(1.327.676)	(371.785)	(1.327.676)	(371.785)

3. Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Λοιπά Έσοδα	1.661	1.849	1.661	1.849
Έκτακτα Έσοδα και κέρδη	20.489	233	20.489	233
Απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων	-	-	(208.886)	(256.209)
Αναστροφή ζημιάς από απομείωση κόστους συμμετοχών θυγατρικών/συνδεδεμένων	-	-	44.239	757.183
Κέρδη/(ζημιές) εύλογης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	(103.569)	1.246.700	(94.069)	311.000
Κέρδη/(ζημιές) από πώληση συμμετοχών	-	-	-	-
Κέρδη/(ζημιές) από εκποίηση ακινήτων επένδυσης	487.409	-	487.409	-
Αναστροφή ζημιάς απομείωσης αξίας αποθεμάτων	10.106	52.785	10.106	52.785
Λοιπά Έκτακτα Έξοδα	(83.678)	(30.880)	(83.678)	(30.880)
Σύνολο από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες	332.418	1.270.687	177.271	835.960
Σύνολο από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(403.451)	-	-
Σύνολο από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες	332.418	867.236	177.271	835.960

4. Έξοδα διοικητικής λειτουργίας

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(300.705)	(289.308)	(300.705)	(290.428)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(36.092)	(40.293)	(29.063)	(28.931)
Παροχές Τρίτων	(72.931)	(73.639)	(72.579)	(72.435)
Φόροι - τέλη	(111.842)	(159.671)	(107.773)	(155.743)
Διάφορα Έξοδα	(23.806)	(15.995)	(17.829)	(15.519)
Αποσβέσεις	(3.074)	(3.112)	(3.074)	(3.112)
ΣΥΝΟΛΟ	(548.450)	(582.020)	(531.021)	(566.169)

5. Έξοδα διαθέσεως

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Αμοιβές & Έξοδα Προσωπικού	(107.887)	(107.887)	(107.887)	(107.887)
Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	(450.018)	(52.325)	(450.018)	(52.325)
Παροχές Τρίτων	(3.843)	(2.201)	(3.843)	(2.201)
Φόροι - τέλη	(91.664)	(1.135)	(91.664)	(1.135)
Διάφορα Έξοδα	(41.383)	(41.257)	(41.383)	(41.257)
Αποσβέσεις	(2.078)	(3.164)	(2.078)	(3.164)
ΣΥΝΟΛΟ	(696.873)	(207.968)	(696.873)	(207.968)

6. Μεριδίο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Μερίσματα συνδεδεμένων	-	-	-	348.054
Κέρδη/(ζημιές) συνδεδεμένων (Associates)	(140.561)	(269.938)	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	(140.561)	(269.938)	-	348.054

7. Χρηματοοικονομικό κόστος

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Πιστωτικοί τόκοι	318	124	309	3
Χρεωστικοί τόκοι	(759.757)	(935.922)	(759.369)	(935.523)
ΣΥΝΟΛΟ	(759.439)	(935.798)	(759.061)	(935.520)

8. Έξοδα φόρου χρήσης

	Όμιλος		Εταιρία	
	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017	Χρήση 1.1-31.12.2018	Χρήση 1.1-31.12.2017
Τρέχων φόρος	-	-	-	-
Αναβαλλόμενος φόρος	1.520	(149.712)	3.728	4.500
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας από μεταβολή φορολογικού συντελεστή	-	-	-	-
Φόροι που καταλογίζονται και αφορούν προηγούμενες χρήσεις, λοιποί φόροι	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	1.520	(149.712)	3.728	4.500

9. Πληροφόρηση κατά Τομέα

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 2018 είχαν ως εξής:

	Ανάπτυξη ακινήτων	Παροχή υπηρεσιών	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	1.086.280	235.142	1.321.422
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	1.086.280	235.142	1.321.422
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	94.791	(101.045)	(6.254)
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	326.167	6.251	332.418
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(608.463)	(636.860)	(1.245.323)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(139.578)	(983)	(140.561)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(327.082)	(732.637)	(1.059.719)
Τόκοι			(759.439)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων			(1.819.158)
Φόρος			1.520
Κέρδη/ (ζημιές) μετά Φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες			(1.817.638)
Κέρδη/(ζημιές) από διακοπείσες δραστηριότητες			-
Κέρδη/(ζημιές) από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες			(1.817.638)
Αποσβέσεις	-	6.996	6.996

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			(403.451)
Αποσβέσεις	-	7.039	7.039

9β. Δευτερεύων τύπος πληροφόρησης-γεωγραφικοί τομείς

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως σε 2 γεωγραφικούς τομείς:

- Ελλάδα
- Εξωτερικό

Τα αποτελέσματα κατά γεωγραφικό τομέα για την χρήση 2018 είχαν ως εξής:

	Ελλάδα	Εξωτερικό	Σύνολο
Συνολικές Πωλήσεις ανά Τομέα	1.321.422	-	1.321.422
Ενδοεταιρικές	-	-	-
Καθαρές Πωλήσεις	1.321.422	-	1.321.422
Μικτά κέρδη/(ζημιές)	(6.254)	-	(6.254)
Λοιπά έσοδα - έξοδα (καθαρά)	341.918	(9.500)	332.418
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας / Έξοδα διαθέσεως	(1.184.917)	(60.406)	(1.245.323)
Μερίδιο κερδών/(ζημιών) από συγγενείς εταιρίες	(13.138)	(127.422)	(140.561)
Κέρδη/(ζημιές) εκμετάλλευσης	(862.390)	(197.328)	(1.059.719)
Τόκοι	(758.566)	(873)	(759.439)
Κέρδη/(ζημιές) προ Φόρων	(1.620.957)	(198.201)	(1.819.158)
Φόρος	-	1.520	1.520
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(1.620.957)	(196.681)	(1.817.638)
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-
Κέρδη/(ζημιές) μετά φόρων από συνεχιζόμενες & διακοπείσες δραστηριότητες	(1.620.957)	(196.681)	(1.817.638)
Αποσβέσεις	6.872	124	6.996

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

10.Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία

ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακίνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	37.441	8.538	-	117.462	-	163.441
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	-	-	2.089	-	2.089
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	37.441	8.537	-	119.551	-	165.529
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις							
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	37.441	8.342	-	105.517	-	151.301
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	124	-	5.572	-	5.696
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	37.441	8.465	-	111.089	-	156.995
Αναπόσβεστη αξία							
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	(0)	72	-	8.462	-	8.534
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	(0)	196	-	11.945	-	12.141

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Μηχανήματα	Μεταφορικά Μέσα	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Ακνητοποιήσεις υπό εκτέλεση	Σύνολο ενσώματων παγίων
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	37.441	8.538	-	116.144	-	162.124
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	-	-	2.089	-	2.089
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	37.441	8.537	-	118.233	-	164.212

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2017	-	37.441	8.342	-	104.200	-	149.983
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	124	-	5.572	-	5.696
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	(1)	-	-	-	(1)
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	37.441	8.465	-	109.771	-	155.677

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2018	-	-	72	-	8.462	-	8.534
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	-	196	-	11.945	-	12.141

11.Ακίνητα για επένδυση

	ΟΜΙΛΟΣ			ΕΤΑΙΡΙΑ		
	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο	Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
<u>Αξία κτήσεως</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2017	9.300.486	2.518.214	11.818.700	5.706.786	2.518.214	8.225.000
Προσθήκες περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή (Σημ.11α)	(103.568)	-	(103.568)	(94.069)	-	(94.069)
Μεταφορές	421.633	747.039	1.168.672	421.633	747.039	1.168.672
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	2.017.256	1.394.347	3.411.603	2.017.256	1.394.347	3.411.603
Υπόλοιπο 31.12.2018	7.601.294	1.870.906	9.472.200	4.017.094	1.870.906	5.888.000
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2017	-	-	-	-	-	-
Αποσβέσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή	-	-	-	-	-	-
Μεταφορές	-	-	-	-	-	-
Πωλήσεις περιόδου 1.1-31.12.2018	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	-	-	-	-	-	-
<u>Αναπόσβεστη αξία</u>						
Υπόλοιπο 31.12.2018	7.601.294	1.870.906	9.472.200	4.017.094	1.870.906	5.888.000
Υπόλοιπο 31.12.2017	9.300.486	2.518.214	11.818.700	5.706.786	2.518.214	8.225.000

Ο Όμιλος, με ημερομηνία αναφοράς 31/12/18 στα πλαίσια επανελέγχου της αξίας των ακινήτων σε επένδυση, ανέθεσε σε ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές την αποτίμηση των ακινήτων.

Για τον Όμιλο η αξία των ακινήτων για επένδυση, αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους θα ήταν 9.078.333 ευρώ για την 31/12/2018 και 7.700.260 ευρώ για την 31/12/2017.

Για την Εταιρία η αξία των ακινήτων για επένδυση αν χρησιμοποιείτο η μέθοδος του κόστους θα ήταν 4.016.183 ευρώ για την 31/12/2018 και 5.390.936 ευρώ για την 31/12/2017.

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

1. Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2018 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 31.12.2018 διαμορφώθηκαν για σκοπούς εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 40, ως εξής :

A/A	ΑΚΙΝΗΤΑ	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2018 (€)	Αποτίμηση βάσει εύλογων αξιών στις 31/12/2017 (€)	ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ μεταξύ 1/1 - 31/12/18 (€)	Προσθήκες /(μειώσεις) περιόδου	Καταχώρηση στα Αποτελέσματα Χρήσεως
1.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Concurrent (Ρουμανία)	910.600	927.400	(16.800)	-	(16.800)
2.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Burra (Ρουμανία)	2.177.000	2.195.800	(18.800)	-	(18.800)
3.	Ακίνητο ιδιοκτησίας εταιρίας Faethon (Ρουμανία)	496.600	470.500	26.100	-	26.100
4.	Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	1.018.000	3.395.000	(2.377.000)	(2.242.931)	(134.069)
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.870.000	4.830.000	40.000	-	40.000
ΣΥΝΟΛΑ (α)		9.472.200	11.818.700	(2.346.500)	(2.242.931)	(103.569)

2. Με ημερομηνία αναφοράς 31/12/2017, 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 31/12/2017 (€)	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.	Ακίνητα ιδιοκτησίας J&P Development (Άγιος Θωμάς Αμαρουσίου, Ελλάδα)	3.395.000	3.269.000	126.000	-	126.000
5.	Ακίνητο ιδιοκτησίας J&P Development (Δήμος Πειραιά, Ελλάδα)	4.830.000	4.645.000	185.000	-	185.000
ΣΥΝΟΛΟ		11.818.700	10.572.000	1.246.700	-	1.246.700

12.Άυλα περιουσιακά στοιχεία
ΟΜΙΛΟΣ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2017	14.301	-	14.301
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2018	400	900	1.300
Υπόλοιπο 31.12.2018	14.701	900	15.601

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2017	14.300	-	14.300
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2018	400	900	1.300
Υπόλοιπο 31.12.2018	14.700	900	15.600

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2018	1	0	1
Υπόλοιπο 31.12.2017	1	-	1

ΕΤΑΙΡΙΑ

<u>Αξία κτήσεως</u>	Λογισμικά προγράμματα	Λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2017	13.414	-	13.414
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Προσθήκες Περιόδου 1.1-31.12.2018	400	900	400
Υπόλοιπο 31.12.2018	13.814	900	13.814

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

Υπόλοιπο 31.12.2017	13.413	-	13.413
Συναλλαγματικές διαφορές	-	-	-
Αποσβέσεις Περιόδου 1.1-31.12.2018	400	900	400
Υπόλοιπο 31.12.2018	13.813	900	13.813

Αναπόσβεστη αξία

Υπόλοιπο 31.12.2018	1	0	1
Υπόλοιπο 31.12.2017	1	-	1

13. Συμμετοχές σε επιχειρήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες (Associates)	3.771.695	417.017	3.745.753	390.790
	3.771.695	417.017	3.745.753	390.790

Επενδύσεις σε συγγενείς εταιρίες

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2018	31.12.2017
Κόστος Συμμετοχής στις συνδεδεμένες	417.017	433.781
Αναλογία κέρδους/ (Ζημιάς) συνδεδεμένων μετά την αφαίρεση των μερισμάτων	(56.595)	(16.765)
Προσθήκες/ (Μειώσεις)	3.411.274	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	3.771.695	417.017

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	-	3.211.975	-	5.152.000
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	-	(1.940.025)
	-	3.211.975	-	3.211.975
Λοιπές απαιτήσεις	31.206	30.742	31.206	30.742
	31.206	3.242.717	31.206	3.242.717

15. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	95.227	99.403	216.028	212.300
	95.227	99.403	216.028	212.300

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Απαιτήσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Διαγραφές/απομειώσεις απαιτήσεων συμμετοχών	-	-	216.028	212.300
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	95.227	99.403	-	-
	95.227	99.403	216.028	212.300

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο 01/01	99.403	129.563	212.300	207.800
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας πίστωση (χρέωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Πίστωση (χρέωση) στο λογαριασμό αποτελεσμάτων				
Συν: Συμμετοχή και άλλη μακροπρόθεσμη απαίτηση	-	-	3.728	4.500
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	(4.176)	(30.160)	-	-
Συν/(Μείον): Αύξηση/ (Μείωση) συντελεστή φορολογίας	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2018	95.227	99.403	216.028	212.300

16.Αποθέματα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Προϊόντα έτοιμα και ημιπελή	5.480.939	7.336.775	5.480.939	7.336.775
Παραγωγή σε εξέλιξη	2.362.260	2.443.001	2.362.260	2.443.001
Προκαταβολές για αγορά αποθεμάτων	42.148	52.852	42.148	52.852
	7.885.347	9.832.627	7.885.347	9.832.627

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	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ακίνητα προς ανέγερση για πώληση	2.362.260	2.443.001	2.362.260	2.443.001
	2.362.260	2.443.001	2.362.260	2.443.001

17.Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Πελάτες				
Απαιτήσεις από πελάτες	332.907	331.712	340.347	335.432
	332.907	331.712	340.347	335.432
Ανάλυση λοιπών απαιτήσεων				
Απαιτήσεις κατά θυγατρικών	-	-	5.292.900	5.271.827
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(1.690.961)	(1.666.164)
	-	-	3.601.939	3.605.663
Απαιτήσεις κατά συγγενών εταιρειών	585.994	720.071	1.069.600	1.053.700
Μείον : Προβλέψεις απομείωσης	-	-	(213.779)	(60.941)
	585.994	720.071	855.821	992.759
Χρεώστες διάφοροι	441.864	472.333	412.063	439.004
Λογαριασμοί διαχείρισης προκαταβολών & πιστώσεων	3.485	3.563	3.485	3.563
Έξοδα επομένων χρήσεων	61.577	68.778	61.577	68.778
	506.926	544.673	477.125	511.344
	1.425.827	1.596.456	5.275.232	5.445.198

18.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	286	415	191	340
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.641.482	38.396	1.638.630	38.295
	1.641.768	38.811	1.638.821	38.635

19. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Προμηθευτές	267.955	372.457	265.669	367.704
Προκαταβολές Πελατών	136.671	140.255	136.671	140.255
Λοιπές Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.839.121	2.350.312	1.833.778	2.343.498
	2.243.746	2.863.024	2.236.117	2.851.458

Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	28.879	38.853	28.879	38.853
Έσοδα επομένων χρήσεων	-	-	-	-
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	143.508	137.575	138.208	131.805
Καταθέσεις μετόχων για μελλοντική αύξηση Μ.Κ.	333.699	731.999	333.699	731.999
Πιστωτές διάφοροι	1.333.034	1.441.885	1.332.991	1.440.841
	1.839.121	2.350.312	1.833.778	2.343.498

20. Φόρος εισοδήματος και λοιποί φόροι πληρωτέοι

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Φόροι εισοδήματος πληρωτέοι	-	-	-	-
Λοιποί φόροι πληρωτέοι	209.021	57.086	209.021	57.086
	209.021	57.086	209.021	57.086

21. Βραχυπρόθεσμος Τραπεζικός δανεισμός

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Βραχυπρόσθεσμα δάνεια	2.400.000	2.400.000	2.400.000	2.400.000
Ομολογίες πληρωτέες 2018	1.787.500	2.025.000	1.787.500	2.025.000
	4.187.500	4.425.000	4.187.500	4.425.000

22. Μακροπρόθεσμες Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ομολογιακές Δανειακές Υποχρεώσεις	9.455.000	11.242.500	9.455.000	11.242.500
	9.455.000	11.242.500	9.455.000	11.242.500

Χρονική Ανάλυση Λήξης Μακροπρόθεσμου Δανεισμού

31/12/2018	Μεταξύ 1 & 2 ετών	Μεταξύ 2 & 5 ετών	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Όμιλος	3.380.000	6.075.000	-	9.455.000
Εταιρία	3.380.000	6.075.000	-	9.455.000
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

23.Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	114.656	120.352	-	-
	114.656	120.352	-	-

Ανάλυση Αναβαλλόμενων Φορολογικών Υποχρεώσεων

Περιγραφή	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Αφορολόγητα Αποθεματικά	-	-	-	-
Προσαρμογή σε εύλογη αξία στις συμμετοχές	-	-	-	-
Προσαρμογή σε εύλογη αξία λόγω αναπροσαρμογής παγίων	114.656	120.352	-	-
	114.656	120.352	-	-

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Υπόλοιπο 01/01	120.352	800	-	-
Προσαρμογή βάσει ΔΛΠ				
Απ' ευθείας χρέωση (πίστωση) σε λογαριασμό Ιδίων Κεφαλαίων	-	-	-	-
Χρέωση (Πίστωση) στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων				
Αύξηση/ (Μείωση) Συντελεστή Φορολογίας	-	-	-	-
Συν: Εκπεστές προσωρινές διαφορές	87.070	119.552	92.766	113.904
Αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές	(92.766)	-	(92.766)	(113.904)
Υπόλοιπο 31.12.2018	114.656	120.352	-	-

24.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	
	31/12/2018	31/12/2017
Ποσά αναγνωρισμένα στη κατάσταση αποτελεσμάτων		
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης	11.085	3.525
Κόστος προϋπηρεσίας λόγω τροποποιήσεων	-	-
Κόστος Τόκων	2.221	2.102
Κόστος επιπλέον παροχών	-	-
Καθαρό έξοδο χρήσης	13.306	5.627
Μεταβολές στην καθαρή υποχρέωση αναγνωρισμένη στον ισολογισμό		
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της χρήσης	148.034	140.105
Καταβληθείσες παροχές	(10.208)	-
Σύνολο εξόδου χρήσης που αναγνωρίστηκε στη κατάσταση αποτελεσμάτων	13.306	5.627
Ποσό που καταχωρείται στην κατάσταση λοιπών συνολικών εσόδων	11.997	2.302
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Καθαρή αναγνωρισμένη υποχρέωση στο τέλος χρήσης	163.129	148.034
Μεταβολές παρούσας αξίας δέσμευσης καθορισμένων παροχών		
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την έναρξη της οικονομικής περιόδου)	148.034	140.105
Κόστος τρέχουσας απασχόλησης και τροποποιήσεων	11.085	3.525
Κόστος Τόκων	2.221	2.102
Επιπλέον παροχές (έσοδα/έξοδα)	-	-
Καταβληθείσες παροχές	(10.208)	-
Αναλογιστικά (κέρδη) / ζημιές περιόδου	11.997	2.302
Λοιπές επιβαρύνσεις (Απορρόφηση/Μετακίνηση προσωπικού)	-	-
Παρούσα αξία δέσμευσης καθορισμένων παροχών (κατά την λήξη της οικονομικής περιόδου)	163.129	148.034

Οι αναλογιστικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν είναι οι εξής:

	31/12/2018	31/12/2017
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:

Ομάδα Ηλικιών Οικειοθελής Αποχώρηση Οικειοθελής Αποχώρηση	Οικειοθελής Αποχώρηση	Οικειοθελής Αποχώρηση
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 31.12.2018 είναι 11 άτομα (ομοίως και την 31.12.2017, 11 άτομα).

25.Λοιπές προβλέψεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Λοιπές προβλέψεις	22.432	22.432	22.432	22.432
	22.432	22.432	22.432	22.432

26.Μετοχικό Κεφάλαιο

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Καταβλημένο	11.351.700	9.764.700	11.351.700	9.764.700
	11.351.700	9.764.700	11.351.700	9.764.700

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε 11.351.700 ευρώ διαιρούμενο σε 15.135.600 ονομαστικές κοινές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,75 ευρώ η καθεμία.

27.Αποθεματικά

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Τακτικό Αποθεματικό	439	439	439	439
Αποθεματικά αναλογιστικών κερδών/(ζημιών)	20.764	32.761	20.764	32.761
Έκτακτα Αποθεματικά	5.272	5.272	5.272	5.272
Αφορολόγητα Αποθεματικά ειδικών διατάξεων	1.606	1.606	1.606	1.606
	28.080	40.077	28.080	40.077

28.Μη ελέγχουσες συμμετοχές

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2018	31.12.2017
Υπόλοιπο έναρξης 1.1.2018/1.1.2017	(10.969)	(15.648)
Κίνηση περιόδου	(1.088)	11.880
Προσθήκες/(Μειώσεις)		(7.201)
	(12.057)	(10.969)

29.Λογαριασμοί Τάξεως - Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
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	402.408	15.373	402.408	15.373
	14.913.100	14.526.065	14.913.100	14.526.065

30.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 2018

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	52	4	1.293
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	0	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	11	2	4
5N Α.Ε.	3	-	143	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	-
SANTORINI HOTELS & TOURISM ENTERPRISES SA	15	-	9	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	443	-
LIMASSOL MARINA LTD	25	-	25	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	144	64	833	1.433

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

Εταιρία

Εταιρία	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
ΑΒΑΞ Α.Ε.	2	52	4	1.293
VOLTERRA Α.Ε.	-	0	0	0
MONDO TRAVEL ΑΕ	-	11	2	4
5N Α.Ε.	3	-	143	-
ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ Α.Ε.	100	1	31	-
SANTORINI HOTELS & TOURISM ENTERPRISES SA	15	-	9	-
CONCURRENT REAL INVESTMENTS S.R.L.	-	-	1.120	-
BUPRA DEVELOPMENT S.R.L	-	-	2.822	-
FAETHON DEVELOPMENT S.R.L	-	-	1.351	-
ORIOΛ S.R.L.	-	-	934	-
LIMASSOL MARINA LTD	25	-	25	-
Διευθυντικά στελέχη και μέλη της Διοίκησης	-	-	175	136
	144	64	6.617	1.433

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 2017

(ποσά σε χιλιάδες €)

Όμιλος	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
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	-
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

Εταιρία	Έσοδα	Έξοδα	Απατήσεις	Υποχρεώσεις
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

31. 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 βασιζόμενοι στο ότι η εταιρία εντός της χρήσης του 2016, προέβει σε πώληση του ακινήτου της στην Ρουμανία και δεν συνέτρεχε 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 συγκριτική περίοδο 1/1-31/12/2017, αναλύεται ως εξής:

	ΟΜΙΛΟΣ	
	31.12.2018	31.12.2017
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	-	-
Κόστος πωλήσεων	-	-
Μικτό Κέρδος	-	-
Λοιπά έσοδα/(έξοδα) εκμετάλλευσης	-	(403.451)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας & διάθεσης	-	-
Αποτελέσματα προ φόρων, Χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	-	(403.451)
Χρηματοοικονομικό Κόστος	-	-
Κέρδη/ (Ζημιές) προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(403.451)
Φόρος εισοδήματος	-	-
Κέρδη/ (Ζημιές) μετά φόρων περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(403.451)

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

32. Σημαντικά Γεγονότα

Απομείωση Αξίας Συμμετοχών

Στον ισολογισμό 31.12.2018 της Εταιρίας, περιλαμβάνεται απομείωση αξίας συμμετοχών θυγατρικών/ συνδεδεμένων συνολικού ύψους € 209 χιλ., έναντι € 256 χιλ. το προηγούμενο έτος καθώς επίσης αναστροφή προγενέστερων απομειώσεων συνολικού ύψους € 44 χιλ. έναντι € 757 χιλ. το προηγούμενο έτος.

Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Στις 10.09.2018 αποφασίσθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας η κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών των μετόχων έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου ευρώ 1.587.000,00, με την έκδοση 2.116.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης.

Το Μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας, μετά την ανωτέρω αύξηση, ανέρχεται σε ευρώ 11.351.700,00, διαιρούμενο σε 15.135.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,75 η κάθε μία.

Την 05/11/2018 δε καταχωρίσθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1554591, η με αριθμό 17180/05.11.2018 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.

33. 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 οι χρήσεις μέχρι και το 2012, έχουν παραγραφεί για φορολογικούς σκοπούς (παραγραφή πενταετίας).

Οι φορολογικοί έλεγχοι των χρήσεων 2014, 2015, 2016 και 2017 για την Εταιρία, 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 2018 η Εταιρία έχει υπαχθεί προαιρετικά στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών 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 2018 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.

34.Ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις

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

Επί της αγωγής της Εταιρίας απαίτησης ποσού € 33.424,44, εναντίον των πρώην μετόχων της εταιρίας με την επωνυμία «5N ΕΜΠΟΡΙΚΗ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ, ΤΕΧΝΙΚΗ, ΕΡΓΟΛΗΠΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» (πρώην «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, κατά την οποία ματαιώθηκε λόγω της διεξαγωγής των εκλογών και επαναπροσδιορίστηκε για την 27.5.2022.

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.

35.Εμπράγματα βάρη

Σε εξασφάλιση της εξόφλησης του από 27/08/08 Ομολογιακού Δανείου της Εταιρίας με την ALPHA BANK A.E., έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης για ποσό μέχρι € 9.680.000 και € 4.600.000 σε ακίνητο της εταιρίας επί των οδών 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.

36.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 του Ομίλου και της Εταιρίας, από σελίδα 1 έως και την σελίδα 54, εγκρίθηκαν κατά την συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου την 30 Ιουλίου 2019 και τελούν υπό την έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Προϊσταμένη Λογιστηρίου

Χρήστος Α.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 2018

(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 A.E 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				Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων						
Διεύθυνση διαδικτύου Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου : Πρόεδρος Αντιπρόεδρος Διευθύνων Σύμβουλος	: Χρήστος Ιωάννου : Κωνσταντίνος Μιτζάλης : Κωνσταντίνος Χασάπης				: 30 Ιουλίου 2019						
					Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής Ελεγκτική Εταιρία Τύπος Έκθεσης Ελέγχου Ελεγκτών						
					: Ανδριάνα Κ. Λαβαζού (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 45891) : ΒΔΟ Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε. (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 173) : Γνώμη χωρίς επιφύλαξη						
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ					ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ						
<i>Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €</i>					<i>Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €</i>						
					ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΙΑ		
					<u>1/1-31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>		<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ											
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία		9	12		9	12		9	12		
Επενδύσεις σε ακίνητα		9.472	11.819		5.888	8.225					
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		0	0		0	0					
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		3.898	3.759		3.993	3.846					
Αποθέματα		7.885	9.833		7.885	9.833					
Απατήσεις απο πελάτες		333	332		340	335					
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		1.093	1.265		4.935	5.110					
Ταμειακά διαθέσιμα		1.642	39		1.639	39					
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		24.332	27.058		24.689	27.399					
					ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΙΑ		
					<u>1/1-31/12/2018</u>		<u>1/1-31/12/2017</u>		<u>1/1-31/12/2018</u>		<u>1/1-31/12/2017</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ											
Μετοχικό Κεφάλαιο (15.135.600 μτχ Χ 0,75 €/μτχ)		11.352	9.765		11.352	9.765					
Λοιπά στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων		(3.403)	(1.524)		(2.936)	(1.112)					
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων εταιρίας (α)		7.948	8.190		8.416	8.653					
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (β)		(12)	(11)		-	-					
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ) = (α) + (β)		7.936	8.179		8.416	8.653					
Μακροπρόθεσμες ομολογιακές / δανειακές υποχρεώσεις		9.455	11.243		9.455	11.243					
Προβλέψεις/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		300	291		186	170					
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		4.188	4.425		4.188	4.425					
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		2.453	2.920		2.920	2.909					
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		16.395	18.878		16.723	18.747					
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ) + (δ)		24.332	27.058		24.689	27.399					
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ											
<i>Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €</i>											
					ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΙΑ		
					<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>		<u>31/12/2018</u>		<u>31/12/2017</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (1/1/18 και 1/1/17 αντίστοιχα)		8.179	5.641		8.653	5.693					
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		(1.829)	(1.075)		(1.824)	(520)					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		1.587	3.480		1.587	3.480					
Λοιπές κινήσεις		-	129		-	-					
Προσθήκες μη ελεγχουσών συμμετοχών		(1)	5		-	-					
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31/12/18 και 31/12/17 αντίστοιχα)		7.936	8.179		8.416	8.653					
ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ											
1. Έχουν τηρηθεί οι Βασικές Λογιστικές Αρχές του Ισολογισμού της 31.12.2017, με εξαιρέση την εφαρμογή των νέων προτύπων και διεργασιών ΔΠΧΑ 9 και 15, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2018.											
2. Επί των ακινήτων της Εταιρίας υφίστανται προσημειωμένες υποθήκες συνολικού ποσού 23.280 χιλ. ευρώ προς εξασφάλιση απαιτήσεων Ομολογιακών Τραπεζών για την έκδοση ομολογιακών δανείων.											
3. Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ενοποιούνται στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου ΑΒΑΞ, με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης. Η ΑΒΑΞ Α.Ε. έχει έδρα στην Ελλάδα και συμμετέχει με ποσοστό 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας.											
4. 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 ενοσωμάτωσής τους στις ενοποιημένες καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017, παρατίθενται αναλυτικά στην σημείωση Γ1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.											
5. Οι ανελεγμένες φορολογικά χρήσεις της Εταιρίας και των εταιριών του Ομίλου, παρατίθενται αναλυτικά στην σημείωση Γ1 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων.											
6. Δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρίας από την ίδια ή από άλλες εταιρίες του Ομίλου στη λήξη της τρέχουσας χρήσης.											
7. Τα ποσά πωλήσεων και αγορών του Ομίλου και της Εταιρίας για την περίοδο 01.01.2018 έως 31.12.2018, καθώς και τα υπόλοιπα των απαιτήσεων και υποχρεώσεων την 31.12.2018 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						
					<u>1/1-31/12/2018</u>		<u>1/1-31/12/2018</u>		<u>1/1-31/12/2018</u>		<u>1/1-31/12/2018</u>
α) Έσοδα		144	144								
β) Έξοδα		64	64								
γ) Απαιτήσεις		657	6.441								
δ) Υποχρεώσεις		1.297	1.297								
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								
8. Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού σε επίπεδο Ομίλου την 31.12.2018 είναι 11 άτομα (ομοίως 11 άτομα και την 31.12.2017) και σε επίπεδο Εταιρίας είναι 10 άτομα (ομοίως 10 άτομα και την 31.12.2017).											
9. Τα λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους για τον Όμιλο και την Εταιρία αναλύονται ως εξής :											
					Ο ΟΜΙΛΟΣ				Η ΕΤΑΙΡΙΑ		
					<u>1/1-31/12/2018</u>		<u>1/1-31/12/2017</u>		<u>1/1-31/12/2018</u>		<u>1/1-31/12/2017</u>
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή θυγατρικών εξωτερικού		(0)	(12)		0	1					
Επανεκτίμηση υποχρεώσεων/παραχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία		(12)	(2)		(12)	(2)					
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες μετά από φόρους		(12)	(14)		(12)	(1)					
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες μετά από φόρους		-	226		-	-					
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες μετά από φόρους		(12)	212		(12)	(1)					
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 10.09.2018 αποφασίστηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας η κεφαλαιοποίηση προγενέστερων χρηματικών καταβολών των μετόχων έναντι μελλοντικής αύξησης του κεφαλαίου ευρώ 1.587.000,00, με την έκδοση 2.116.000 νέων ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας ευρώ 0,75 εκάστης. Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας ανέρχεται σε ευρώ 11.351.700,00, διαιρούμενο σε 15.135.600 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,75 η κάθε μία. Με την υπ'αριθμ. 05/11/2018 δε καταχωρίστηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 1554591, η με αριθμό 17180/05.11.2018 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.											
12. Οι επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές, καθώς και οι εκκρεμείς αποφάσεις των δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων, όπως αναφέρονται στην σημείωση 34 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 αχρηματοωθεί σχετικές προβλέψεις.											
15. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνέχειας της δραστηριότητας.											
16. Η ημερομηνία έγκρισης των ανωτέρω οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο είναι η 30η Ιουλίου 2019.											
17. Τυχόν διαφορές στα εθροίσματα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.											
Μαρούσι, 30 Ιουλίου 2019											
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.					Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ						
ΧΡΗΣΤΟΣ ΙΩΑΝΝΟΥ Α.Δ.Τ. 889746					ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΣΑΠΗΣ ΚΥΠΡ.ΤΑΥΤ. 686356						
Η ΠΡΟΣΤΑΜΕΝΗ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ					ΘΕΚΛΑ ΖΑΚΥΘΝΙΟΥ Α.Δ.Τ. Τ. 040405						