

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
της χρήσεως
από 21^η Φεβρουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Βεβαιώνεται ότι οι συνημμένες Οικονομικές Καταστάσεις είναι εκείνες που εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της «INTRΑ ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» την 17^η Απριλίου 2019 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση <http://www.intra-athinaiki.gr>

Πέτρος Σουρέτης
Πρόεδρος του Δ.Σ.

Περιεχόμενα

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	1
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	6
1. Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης	7
2. Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος	8
3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	8
4. Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31 ^{ης} Δεκεμβρίου 2018	10
5.1. Γενικές πληροφορίες	10
5.2. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	10
5.3. Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων	10
5.4. Πληροφόρηση κατά τομέα	15
5.5. Ενοποίηση	15
5.6. Συναλλαγματικές μετατροπές	16
5.7. Ενοώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	16
5.8. Μισθώσεις	16
5.9. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	17
5.10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	17
5.11. Εμπορικές απαιτήσεις	19
5.12. Ταμειακά διαθέσιμα	19
5.13. Μετοχικό κεφάλαιο	19
5.14. Δανειακές υποχρεώσεις	19
5.15. Κόστη δανεισμού	19
5.16. Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	20
5.17. Εμπορικές υποχρεώσεις	20
5.18. Άλλες προβλέψεις	20
5.19. Αναγνώριση εσόδων	20
5.20. Διανομή μερισμάτων	21
5.21. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	21
5.22. Διαχείριση κεφαλαίου	21
6. Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα	22
6.1. Λειτουργικοί τομείς	22
6.2. Έσοδα, στοιχεία ενεργητικού και επενδύσεων της Εταιρείας ανά γεωγραφική κατανομή	22
7. Αναλυτικά Στοιχεία επί των Οικονομικών Καταστάσεων	23
7.1. Ενοώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	23
7.2. Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	23
7.3. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	23
7.4. Μετοχικό κεφάλαιο	24
7.5. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25
7.6. Έξοδα ανά κατηγορία	25
7.7. Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	25
7.8. Φόρος εισοδήματος	26
7.9. Ζημιές ανά μετοχή	26
7.10. Επιμέτρηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων	26

7.11	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις – απαιτήσεις, δεσμεύσεις.....	26
7.12	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	27
7.13	Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές.....	27
7.14	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις	27
7.15	Μέρισμα.....	28
7.16	Συνέχιση Δραστηριότητας	28
7.17	Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού	28
ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ		29

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της εταιρείας

«ΙΝΤΡΑ ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

επί των Οικονομικών Καταστάσεων

της χρήσης από 21^η Φεβρουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2018

Προς την ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας

Κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της οικονομικής χρήσης από 21^η Φεβρουαρίου έως 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Οι οικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης, η οποία είναι η πρώτη χρήση λειτουργίας της Εταιρείας έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η παρούσα Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του κωδ.Ν. 2190/1920 όπως ισχύει, καθώς και του Ν. 4548/2018.

Απολογισμός έτους 2018 – Εξέλιξη - Οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας

Η Εταιρεία κατά την πρώτη χρήση δεν είχε λειτουργική δραστηριότητα γιατί βρίσκεται σε στάδιο ανακατασκευής του μισθωμένου ακινήτου που θα λειτουργήσει ως boutique hotel. Τα αποτελέσματα προ φόρων και μετά από φόρους διαμορφώθηκαν σε ζημίες ύψους € -506,44 χιλ.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων την 31.12.2018 κατέληξε αρνητικό σε € -232,44 χιλ. και το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων σε € 272,55 χιλ.

Οι χρηματοοικονομικοί δείκτες που εμφανίζουν την οικονομική θέση της Εταιρείας είναι οι παρακάτω:

	31.12.2018
Αριθμοδείκτες Οικονομικής Διάρθρωσης	
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Σύνολο Ενεργητικού:	33,35%
Ίδια Κεφάλαια / Σύνολο Υποχρεώσεων	-22,14%
Ίδια Κεφάλαια / Πάγιο ενεργητικό	(0,43)
Κυκλοφορούν Ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	25,97%

Προοπτικές και Αναμενόμενη Εξέλιξη

Η Εταιρεία ιδρύθηκε με σκοπό την με οποιονδήποτε τρόπο λειτουργία, εκμετάλλευση, αγορά, μίσθωση, εκμίσθωση, διαχείριση και διοίκηση ξενοδοχειακών και τουριστικών μονάδων και πάσης φύσεως ακινήτων και γενικά η ενάσκηση ξενοδοχειακών και τουριστικών δραστηριοτήτων κάθε μορφής.

Η Εταιρεία έχει αναλάβει την ανάπτυξη και λειτουργία boutique ξενοδοχείου 5* - 45 κλειδιών σε διατηρητέο κτίριο στο κέντρο της Αθήνας. Εκτιμάται ότι στο τέλος του 2019 θα έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες ανακατασκευής του κτιρίου και θα αρχίσει η λειτουργία του.

Κυριότεροι Κίνδυνοι και Αβεβαιότητες

Χρηματοοικονομικοί Κίνδυνοι

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και με συνεχή παρακολούθηση προσπαθεί να προβλέψει το ενδεχόμενο τέτοιων κινδύνων και να ενεργήσει έγκαιρα προκειμένου να περιορισθούν οι τυχόν επιπτώσεις τους. Ο κυριότερος κίνδυνος είναι ο κίνδυνος από έλλειψη επαρκούς ρευστότητας, τον οποίο επιχειρεί να εξισορροπήσει είτε με την ύπαρξη εξασφαλισμένων τραπεζικών πιστώσεων, είτε με την οικονομική στήριξη της INTRACOM HOLDINGS.

Διαχείριση Κεφαλαίου

Το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας, έχει καταστεί αρνητικό, και επιπλέον, το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό, κατά την 31.12.2018. Ο συνδυασμός των συνθηκών αυτών υποδηλώνει την ύπαρξη αβεβαιότητας ως προς τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της

Προκειμένου να ενισχυθεί η κεφαλαιακή θέση και να χρηματοδοτηθεί ο επενδυτικός σχεδιασμός της Εταιρείας, με την από 18.12.2018 Έκτακτη (Αυτόκλητη) Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 486.000,00 με την έκδοση 48.600 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία,

Η ως άνω αποφασισθείσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ολοκληρώθηκε την 12.02.2019. Μετά την ολοκλήρωση της, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 510.000,00 διαιρούμενο σε 51.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης.

Μετά την ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων παραμένει κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Προς τούτο η Διοίκηση της Εταιρείας θα προτείνει στην προσεχή Γενική Συνέλευση την ανάγκη λήψης σχετικών μέτρων.

Σημειώνεται ότι η εταιρεία INTRACOM HOLDINGS έχει δεσμευτεί να παρέχει την όποια χρηματοοικονομική στήριξη απαιτηθεί στο άμεσο μέλλον.

Μεταγενέστερα της ημερομηνίας Ισολογισμού γεγονότα

Δεν υπάρχουν γεγονότα τα οποία να επηρεάζουν τις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2018.

Παλαιά, 17 Απριλίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΠΕΤΡΟΣ Κ. ΣΟΥΡΕΤΗΣ

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους μετόχους της εταιρείας «INTRA ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «INTRA ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «INTRA ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον 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 οικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ’ όλη 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 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.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

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

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

Ευθύνες Ελεγκτή για τον έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα 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 οικονομικές καταστάσεις.

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

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

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

- α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31.12.2018.
- β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ΙΝΤΡΑ ΑΘΗΝΑΙΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.
- γ) Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έχει καταστεί κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. (Σχετική σημείωση 7.16 επί των Οικονομικών Καταστάσεων).

Αθήνα, 19 Απριλίου 2019

ΜΑΡΙΑ Ν. ΧΑΡΙΤΟΥ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 15161

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

(ΧΡΗΣΗ ΑΠΟ 21 ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2018)

1. Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Θέσης

(Ποσά σε Ευρώ)

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	Σημείωση	31.12.2018
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια	7.1	544.636,24
		544.636,24
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	7.2	121.357,51
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7.3	151.196,95
		272.554,46
Σύνολο Ενεργητικού		817.190,70
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ		
Ίδια κεφάλαια		
Μετοχικό κεφάλαιο	7.4	24.000,00
Ποσά έναντι αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	7.4	250.000,00
Ζημίες εις νέον		(506.437,08)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		(232.437,08)
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.5	1.049.627,78
		1.049.627,78
Σύνολο υποχρεώσεων		1.049.627,78
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		817.190,70

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

2. Στοιχεία Κατάστασης Συνολικού Εισοδήματος

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	21.02 - 31.12.2018
Πωλήσεις		-
Κόστος Πωληθέντων		-
Μικτό Κέρδος		-
Έξοδα διοίκησης	7.6	(506.305,78)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		(506.305,78)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	7.7	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	7.7	(131,30)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό		(131,30)
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) προ φόρων		(506.437,08)
Φόρος εισοδήματος	7.8	-
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		(506.437,08)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		(506.437,08)
Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή		
Βασικά	7.9	(211,0155)

3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(Ποσά σε Ευρώ)

	Σημείωση	Μετοχικό Κεφάλαιο	Ποσά έναντι αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	Κέρδη/ζημιές εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 21 Φεβρουαρίου 2018		-	-	-	-
Καθαρό κέρδος χρήσεως		-	-	(506.437,08)	(506.437,08)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα		-	-	(506.437,08)	(506.437,08)
Ίδρυση - Καταβολή μετοχικού κεφαλαίου	7.4	24.000,00	-	-	24.000,00
Καταθέσεις μετόχων έναντι αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	7.4	-	250.000,00	-	250.000,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018		24.000,00	250.000,00	(506.437,08)	(232.437,08)

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

4. Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε Ευρώ)

	<u>Σημείωση</u>	<u>31.12.2018</u>
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		
Κέρδη Χρήσης		(506.437,08)
Προσαρμογές για:		
Φόρους	7.8	-
Έξοδα τόκων	7.7	131,30
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες προ μεταβολών στο κεφάλαιο κίνησης		<u>(506.305,78)</u>
<u>Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης :</u>		
(Αύξηση)/ μείωση απαιτήσεων		(121.357,51)
Αύξηση/ (μείωση) υποχρεώσεων		745.151,77
		<u>623.794,26</u>
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		<u>117.488,48</u>
Καταβληθέντες τόκοι	7.7	(131,30)
Καταβληθέντες φόροι	7.8	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		<u>117.357,18</u>
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορές ενσωμάτων παγίων	7.1	(240.160,23)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		<u>(240.160,23)</u>
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Έκδοση Μετοχικού Κεφαλαίου	7.4	24.000,00
Ποσά έναντι αύξησης κεφαλαίου		250.000,00
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		<u>274.000,00</u>
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		151.196,95
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην αρχή της χρήσης	7.3	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	7.3	<u>151.196,95</u>

Οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων

5. Σημειώσεις επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018

5.1. Γενικές πληροφορίες

Η εταιρεία «INTRPA ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» ιδρύθηκε το έτος 2018 με έδρα την Παιανία Αττικής στην διεύθυνση 19^ο χλμ. Νέας Οδού Παιανίας-Μαρκοπούλου.

Οι οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2018 που έχουν ενσωματωθεί με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης στις Οικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου “INTRACOM HOLDINGS”, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 17^η Απριλίου 2019.

Η εταιρεία «INTRPA ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ» (δ.τ. «INTRPA ΑΘΗΝΑΪΚΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗ Α.Ε.») δραστηριοποιείται στο χώρο ανάπτυξης, διαχείρισης, και εκμετάλλευσης ακινήτων με σκοπό την τουριστική, ξενοδοχειακή και εν γένει εμπορική αξιοποίησή τους.

5.2 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2018 (εφεξής οι «οικονομικές καταστάσεις») έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, την αρχή συνέχισης της δραστηριότητας (going concern) και είναι σύμφωνες με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB) καθώς και τις Διερμηνείες τους, που έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διερμηνειών (IFRIC) και έχουν εγκριθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Αν και το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων έχει καταστεί αρνητικό όπως επίσης και το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό, η Εταιρεία, για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31.12.2018, βασίστηκε στην αρχή της συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας, δεδομένου ότι η Εταιρεία έχει ήδη ξεκινήσει την υλοποίηση ανάπτυξης boutique ξενοδοχείου σε διατηρητέο κτίριο στο κέντρο της Αθήνας. Άλλωστε την 12.02.2019 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά € 486.000, για την χρηματοδότηση του επενδυτικού σχεδιασμού της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι η εταιρεία INTRACOM HOLDINGS έχει δεσμευτεί να παρέχει την όποια χρηματοοικονομική στήριξη απαιτηθεί στο άμεσο μέλλον.

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

Έχουν ληφθεί υπόψη στην έκταση που αυτά είναι εφαρμόσιμα όλα τα αναθεωρημένα πρότυπα και οι διερμηνείες με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2018.

Σημειώνεται ότι οι οικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες καταστάσεις που συντάσσει και δημοσιεύει η μητρική εταιρεία INTRACOM HOLDINGS μέσω της εταιρείας «INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

5.3 Υιοθέτηση Νέων και Αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2018 ή μεταγενέστερα.

Η Εταιρεία δεν υιοθέτησε πρόωρα πρότυπα, ερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί από Σ.Δ.Λ.Π. και υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στη χρήση 2018.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2018

- ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει καθοδήγηση σχετικά με την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμισης των χρηματοοικονομικών μέσων. Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Νοεμβρίου 2016.

- **ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» και διευκρινήσεις**

Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες». Αποτελεί το νέο πρότυπο που αφορά στην αναγνώριση του εσόδου και συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων επί του προτύπου που εκδόθηκαν στις 11 Σεπτεμβρίου του 2015 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018. Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31. Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15 με σκοπό να παρασχεθούν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών.

- **ΔΠΧΑ 4 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια» (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 9 με το ΔΠΧΑ 4»**

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Σεπτεμβρίου 2016 τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 4 ώστε να αντιμετωπιστούν οι ανησυχίες που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου προτύπου χρηματοοικονομικών μέσων (ΔΠΧΑ 9), πριν από την εφαρμογή του νέου τροποποιημένου από το συμβούλιο ΔΠΧΑ 4. Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις: επικάλυψη και αναβολή. Το τροποποιημένο πρότυπο θα:

- δίνει την δυνατότητα στις εταιρείες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, και όχι στο κέρδος ή τη ζημία, την αστάθεια (ή τις τυχόν αποκλίσεις) που μπορεί να προκύψει (ουν) όταν το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.
- παρέχει στις επιχειρήσεις των οποίων οι δραστηριότητες κατά κύριο λόγο συνδέονται με τις ασφάλειες, μια προαιρετική προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 μέχρι το 2021. Οι οντότητες οι οποίες θα αναβάλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν το υπάρχον πρότυπο ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 3^η Νοεμβρίου 2017.

- **ΕΔΔΠΧΑ 22 «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προκαταβολές»**

Η Διερμηνεία 22 εκδόθηκε από το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 και διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό για τις συναλλαγές που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή την πληρωμή προκαταβολών σε ξένο νόμισμα. Συγκεκριμένα, εφαρμόζεται για τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό περιουσιακό στοιχείο ή μια μη νομισματική υποχρέωση που προκύπτει από την πληρωμή ή την είσπραξη προκαταβολών πριν η οικονομική οντότητα αναγνωρίσει το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έσοδο ή έσοδο. Σύμφωνα με τη διερμηνεία, η ημερομηνία της συναλλαγής, για τον σκοπό του καθορισμού της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης των μη νομισματικών προπληρωμών του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης από λήψη προκαταβολής. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολικά, η ημερομηνία της συναλλαγής καθορίζεται για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 28^η Μαρτίου 2018.

- **ΔΛΠ 40 «Επενδυτικά ακίνητα» Μεταφορές Επενδυτικών ακινήτων**

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 40 που εξέδωσε το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016 διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα δύναται να μεταφέρει ένα ακίνητο προς ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όταν, και μόνο όταν, υπάρχουν ενδείξεις αλλαγής της χρήσης. Μια αλλαγή της χρήσης προκύπτει, εάν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα. Μια αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου από μόνη της δεν αποτελεί ένδειξη μιας αλλαγής στη χρήση.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 14^η Μαρτίου 2018.

- **ΔΠΧΑ 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»**

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

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 26^η Φεβρουαρίου 2018.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ, Κύκλος 2014 – 2016

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις του Κύκλου 2014-2016, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1^η Ιανουαρίου 2018 υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 7^η Φεβρουαρίου 2018.

- **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς»**
Η τροποποίηση διαγράφει τις «Βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις από τα Δ.Π.Χ.Α.» που προβλέπονταν από το Προσάρτημα Ε του Δ.Π.Χ.Α. 1 με το αιτιολογικό ότι έχουν υπηρετήσει πλέον τον σκοπό τους και δεν είναι πλέον απαραίτητες.
- **ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες οντότητες: Διευκρίνιση του σκοπού του προτύπου»**
Η τροποποίηση διευκρίνισε το πεδίο εφαρμογής του προτύπου προσδιορίζοντας ότι ορισμένες από τις γνωστοποιήσεις, ισχύουν για τις συμμετοχές της οντότητας που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017. Ως κατεχόμενα για πώληση, ως κατεχόμενα για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες».
- **ΔΛΠ 28 «Επιμέτρηση Συγγενών Επιχειρήσεων ή Κοινοπραξιών στην εύλογη αξία»**
Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η επιλογή που δίνεται οι επενδύσεις σε συγγενείς ή σε κοινοπραξίες που κατέχονται από μια οντότητα που είναι ένας οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή άλλης οντότητας που πληροί τις προϋποθέσεις να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων είναι διαθέσιμη για κάθε μια επένδυση σε συγγενή ή κοινοπραξία ξεχωριστά κατά την αρχική αναγνώριση.

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

- **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**
Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31^η Οκτωβρίου 2017.

Μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16

Η Εταιρεία θα εφαρμόσει το νέο πρότυπο χρησιμοποιώντας την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach)) και ως εκ τούτου την 1^η Ιανουαρίου 2019 θα αναγνωρίσει:

- α) υποχρέωση μίσθωσης με προεξόφληση μόνο των μελλοντικών μισθωμάτων που υπολείπονται έως τη λήξη των μισθώσεων και
- β) ισόποσο δικαίωμα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Τα συγκριτικά στοιχεία του προηγούμενου έτους δεν θα επαναδιατυπωθούν.

Αναφορικά με τις επιλογές και τις εξαιρέσεις που επιτρέπονται βάσει του ΔΠΧΑ 16, η Εταιρεία θα εφαρμόσει τα παρακάτω:

- Οι απαιτήσεις του προτύπου δε θα εφαρμοστούν σε μισθώσεις των οποίων το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μικρής αξίας. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία θα συνεχίσει να αναγνωρίζει τις πληρωμές των μισθωμάτων για τις συγκεκριμένες μισθώσεις με τη σταθερή μέθοδο στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος.
- Η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει την πρακτική διευκόλυνση να μη διαχωρίσει το μέρος της σύμβασης που δεν αποτελεί μίσθωση (non-lease components) από τα στοιχεία της μίσθωσης (lease components) και επομένως θα αντιμετωπίσει κάθε στοιχείο της μίσθωσης και οποιαδήποτε συναφή μέρη που δεν αποτελούν μίσθωση ως μία ενιαία μίσθωση.

- Το πρότυπο δε θα εφαρμοστεί στις μισθώσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων.

Την ημερομηνία κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία έχει δεσμεύσεις σε μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις ύψους € 9.116 χιλ. (σημείωση 7.11). Η Εταιρεία βρίσκεται στην διαδικασία αξιολόγησης των συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης κατά την 1.1.2019 και εκτίμησης των επιπτώσεων της αρχικής εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16 στις Οικονομικές του Καταστάσεις. Τα αποτελέσματα στα οποία έχει καταλήξει, ενδέχεται να μεταβληθούν κατά την πρώτη εφαρμογή, λόγω μεταβολών που μπορεί να υπάρξουν στις υποθέσεις που έχουν χρησιμοποιηθεί (προεξοφλητικό επιτόκιο, άσκηση τυχόν δικαιωμάτων ανανέωσης και τερματισμού συμβάσεων μίσθωσης).

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω εκτιμάται ότι η κεφαλαιοποίηση καθώς και ο δανεισμός της Εταιρείας (υποχρεώσεις από συμβάσεις μίσθωσης) θα αυξηθούν και θα κυμανθούν μεταξύ 5 – 6,5 εκ.. Για την χρήση 2019 οι αποσβέσεις θα κυμανθούν μεταξύ των 290 – 340 χιλ. και η επίδραση στο χρηματοοικονομικό κόστος θα είναι της τάξης των 230 -300χιλ.

- **ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα - Χαρακτηριστικά προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση»**

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Οκτωβρίου 2017 τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 9 ώστε να δοθεί η δυνατότητα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με χαρακτηριστικά προπληρωμής τα οποία επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα αντισυμβαλλόμενο μέρος σε μια σύμβαση είτε να εξοφληθεί είτε να εισπράξει αποζημίωση για τον πρόωρο τερματισμό της σύμβασης, να μπορούν να αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 22 Μαρτίου 2018. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΕΔΔΠΧΠ 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»**

Η Διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή στον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογική ζημία), τις φορολογικές βάσεις, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ελαφρύνσεις και τους φορολογικούς συντελεστές, όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς την ορθότητα των φορολογικών χειρισμών σύμφωνα με το ΔΛΠ 12. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να εξετάζεται:

- εάν οι φορολογικοί χειρισμοί πρέπει να εξετάζονται συλλογικά ή εξατομικευμένα και υπό την παραδοχή ότι οι έλεγχοι θα διενεργηθούν από τις φορολογικές Αρχές έχοντας πλήρη γνώση των σχετικών πληροφοριών
- η πιθανότητα να γίνει αποδεκτός ο προσδιορισμός του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών, των αχρησιμοποίητων πιστώσεων φόρου και των φορολογικών συντελεστών από τις φορολογικές Αρχές, και
- η επαναξιολόγηση των κρίσεων και εκτιμήσεων εάν αλλάξουν τα γεγονότα και οι περιστάσεις

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019.

Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Τροποποιήσεις Πρότυπων που δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

- **ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»**

Στις 18 Μαΐου 2017 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο πρότυπο ΔΠΧΑ 4.

Το ΔΠΧΑ 17 θεσπίζει τις αρχές για την καταχώριση, αποτίμηση, παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με στόχο την παροχή μιας περισσότερο ομοιόμορφης προσέγγισης αποτίμησης και παρουσίασης για όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Το ΔΠΧΑ 17 απαιτεί η αποτίμηση των ασφαλιστικών υποχρεώσεων να μην διενεργείται στο ιστορικό κόστος αλλά στην τρέχουσα αξία με τρόπο συνεπή και με τη χρήση:

- αμερόληπτων αναμενόμενων σταθμισμένων εκτιμήσεων μελλοντικών ταμειακών ροών με βάση επικαιροποιημένες παραδοχές
- προεξοφλητικών επιτοκίων που αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά ταμειακών ροών των συμβάσεων και
- εκτιμήσεων σχετικά με τους χρηματοοικονομικούς και μη κινδύνους που προκύπτουν από την έκδοση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2021.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ, Κύκλος 2015 – 2017

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις του Κύκλου 2015-2017, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο τον Δεκεμβρίου του 2017, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1^η Ιανουαρίου 2019 και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»**

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελούσε κοινή επιχείρησή της, θα πρέπει να προχωρήσει σε αποτίμηση των συμφερόντων που είχε προηγουμένως στην επιχείρηση αυτή.

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι μια οντότητα που συμμετέχει, αλλά δεν έχει από κοινού τον έλεγχο μιας κοινής επιχείρησης μπορεί να αποκτήσει από κοινού έλεγχο στην κοινή επιχείρηση, της οποίας η δραστηριότητα αποτελεί επιχείρηση όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3. Σε τέτοιες περιπτώσεις, τα συμφέροντα στην κοινή επιχείρηση που κατείχε προηγουμένως δεν αποτιμώνται εκ νέου.

- **ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος»**

Το Συμβούλιο τροποποιώντας το ΔΛΠ 12 διευκρίνισε ότι μια οικονομική οντότητα πρέπει να καταχωρίζει όλες τις φορολογικές επιπτώσεις που προκύπτουν από τη διανομή μερισμάτων στα αποτελέσματα, στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το πού η οντότητα καταχώρισε την αρχική συναλλαγή από την οποία προέκυψαν τα διανεμόμενα κέρδη και εν συνεχεία το μέρισμα.

- **ΔΛΠ 23 «Κόστος Δανεισμού»**

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν ο δανεισμός που λήφθηκε ειδικά για την απόκτηση περιουσιακού στοιχείου παραμένει σε εκκρεμότητα και το σχετικό περιουσιακό στοιχείο έχει καταστεί έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή πώληση του, τότε το υπόλοιπο του δανεισμού αυτού θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα κεφάλαια του γενικού δανεισμού κατά τον υπολογισμό του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης.

- **ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες»**

Το Συμβούλιο, τον Οκτώβριο του 2017, εξέδωσε τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες». Με αυτή την τροποποίηση, το Συμβούλιο διευκρίνισε ότι η εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 9 ισχύει μόνο για συμμετοχές που παρακολουθούνται λογιστικά με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οντότητες θα πρέπει να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 στα άλλα συμφέροντα σε συγγενείς και κοινοπραξίες, συμπεριλαμβανομένων των μακροπρόθεσμων συμφερόντων στα οποία δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης και τα οποία, στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης σε αυτές τις συγγενείς και κοινοπραξίες.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους» - Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών**

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων την 7^η Φεβρουαρίου 2018 εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 με την οποία διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, απαιτείται επανυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης των καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 19 προβλέπει ότι θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν οι αναθεωρημένες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν και κατά τον επανυπολογισμό της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος υπηρεσίας και ο καθαρός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα.

Επίσης, με την τροποποίηση του ΔΛΠ 19 αποσαφηνίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου).

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2019. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Τροποποιήσεις των παραπομπών στο εννοιολογικό πλαίσιο των ΔΠΧΑ (που εκδόθηκαν στις 29 Μαρτίου 2018)

Την 29^η Μαρτίου 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο το οποίο επανακαθορίζει:

- το σκοπό της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,
- τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικονομικών καταστάσεων,
- τους ορισμούς του περιουσιακού στοιχείου, της υποχρέωσης, της καθαρής θέσης, καθώς και των εσόδων και των εξόδων,
- τα κριτήρια αναγνώρισης και τις οδηγίες σχετικά με τον χρόνο της διαγραφής περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις,
- τις βάσεις αποτίμησης και οδηγίες σχετικά με τον τρόπο που πρέπει να χρησιμοποιούνται και,
- έννοιες και καθοδήγηση σχετικά με την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις

Ο σκοπός της αναθεώρησης του εννοιολογικού πλαισίου είναι η υποβοήθηση όσων προετοιμάζουν οικονομικές καταστάσεις να αναπτύσσουν συνεπείς λογιστικές πολιτικές για συναλλαγές και άλλα γεγονότα που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των υπαρχόντων προτύπων ή όταν ένα πρότυπο δίνει δυνατότητα επιλογής μεταξύ λογιστικών πολιτικών. Επιπλέον, σκοπός της αναθεώρησης είναι να βοηθήσει όλα τα εμπλεκόμενα μέρη να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα.

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, «Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου», το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται από τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2020.

- **ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του σημαντικού»**

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του σημαντικού και τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να εφαρμοσθεί, συμπεριλαμβάνοντας στον ορισμό καθοδήγηση που μέχρι στιγμής έχει αναφερθεί σε άλλα ΔΠΧΑ. Ο ορισμός του σημαντικού, που αποτελεί μία σημαντική λογιστική έννοια στα ΔΠΧΑ, βοηθά τις εταιρείες να αποφασίσουν κατά πόσο οι πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνονται στις οικονομικές τους καταστάσεις. Ο επικαιροποιημένος ορισμός τροποποιεί το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Η τροποποίηση διασφαλίζει ότι ο ορισμός του σημαντικού είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση ισχύει από την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2020.

- **ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων»**

Η τροποποίηση αφορά τη βελτίωση του ορισμού της επιχείρησης με σκοπό να βοηθήσει τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσον μια εξαγορά που πραγματοποιούν αφορά επιχείρηση ή ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Ο τροποποιημένος ορισμός της επιχείρησης επικεντρώνεται στο παραγόμενο προϊόν μιας επιχείρησης, που είναι η παροχή αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες, ενώ ο προηγούμενος ορισμός εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους απευθείας στους επενδυτές ή άλλους ιδιοκτήτες, μέλη ή συμμετέχοντες. Οι εταιρείες υποχρεούνται να εφαρμόζουν τον τροποποιημένο ορισμό της επιχείρησης σε εξαγορές που θα πραγματοποιηθούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2020.

5.4 Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι τομείς καθορίζονται με βάση την εσωτερική πληροφόρηση που λαμβάνει η Διοίκηση της Εταιρείας και παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις με βάση αυτήν την εσωτερική κατηγοριοποίηση.

Ως επιχειρηματικός τομέας ορίζεται ένα διακριτό μέρος μιας επιχείρησης, που απασχολείται με την παροχή ενός εξατομικευμένου προϊόντος ή υπηρεσίας ή μιας ομάδας σχετιζομένων μεταξύ τους προϊόντων ή υπηρεσιών που υπόκειται σε κινδύνους και αποδόσεις, οι οποίες διαφέρουν από εκείνες των άλλων επιχειρηματικών τομέων. Ως γεωγραφικός τομέας, ορίζεται ένα διακριτό μέρος μιας επιχείρησης, που απασχολείται με την παροχή προϊόντων ή υπηρεσιών μέσα σε ένα ειδικό οικονομικό περιβάλλον και υπόκειται σε κινδύνους και ωφέλειες που διαφέρουν από εκείνες των μερών που λειτουργούν σε διαφορετικό οικονομικό περιβάλλον.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον τομέα ανάπτυξης, διαχείρισης, εκμετάλλευσης και αξιοποίησης ακινήτων. Γεωγραφικά η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην Ελληνική Επικράτεια.

5.5 Ενοποίηση

Η Εταιρεία είναι θυγατρική της INTRACOM HOLDINGS (μέσω της εταιρείας «INTRADEVELOPMENT ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» η οποία συμμετέχει στο κεφάλαιο της Εταιρείας σε ποσοστό 100%). Στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου η Εταιρεία ενοποιείται πλήρως (ολική ενοποίηση).

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας συντάσσονται βάσει των λογιστικών αρχών του Ομίλου INTRACOM HOLDINGS.

5.6 Συναλλαγματικές μετατροπές

Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με ισοτιμίες που ισχύουν κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από την τακτοποίηση τέτοιων συναλλαγών κατά τη διάρκεια της χρήσης και από τη 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.

5.7 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και απομείωση. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των στοιχείων.

Επιπλέον δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει ιδιότητα οικόπεδα και κτίρια.

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

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

Το κόστος και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις ενός παγίου διαγράφονται κατά την πώληση ή απόσυρσή του όταν δεν αναμένονται περαιτέρω οικονομικά οφέλη από τη συνεχιζόμενη χρήση του. Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν κατά την πώληση περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα της χρήσης που πωλείται ή διαγράφεται.

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή ενσωμάτων παγίων κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσεως με την πραγματοποίησή τους.

5.8 Μισθώσεις

(α) Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις 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 σύμφωνα με την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής όμοιων παγίων στοιχείων κυριότητας της Εταιρείας.

(β) Λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

5.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι λογιστικές αξίες των στοιχείων του μακροπρόθεσμου ενεργητικού ελέγχονται για σκοπούς απομείωσης όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημία απομείωσής του καταχωρείται στα αποτελέσματα. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησης και της αξίας χρήσεως. Εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από τη πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου, ενώ, αξία χρήσης είναι η καθαρή παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός περιουσιακού στοιχείου και από την πρόσοδο που αναμένεται να προκύψει από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα στοιχεία του ενεργητικού ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

5.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ταξινόμηση

Η Εταιρεία κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία (είτε μέσω λουπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Τα κέρδη και οι ζημιές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται σε εύλογη αξία καταχωρούνται είτε στην κατάσταση αποτελεσμάτων είτε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα.

Οι επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που δεν κατέχονται για εμπορία επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων εκτός από τις επενδύσεις για τις οποίες η Εταιρεία κατά την αρχική αναγνώριση επιλέγει αμετάκλητα να επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω λουπών συνολικών εισοδημάτων.

Η Εταιρεία αναταξινόμει τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους μόνο εφόσον αλλάξει το επιχειρηματικό μοντέλο για την διαχείριση των συγκεκριμένων επενδύσεων.

Αρχική αναγνώριση / παύση αναγνώρισης

Συνήθεις αγορές και πωλήσεις επενδύσεων αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο.

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία επιμετρά ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία πλέον, στην περίπτωση χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, το κόστος συναλλαγών που αποδίδεται άμεσα στην απόκτηση του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Τα κόστη συναλλαγών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων καταχωρούνται απευθείας στα αποτελέσματα.

Οι επενδύσεις παύουν να αναγνωρίζονται όταν τα δικαιώματα εισπραξης ταμειακών ροών από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία λήγουν ή μεταβιβάζονται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Μεταγενέστερη επιμέτρηση

Επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους

Η μεταγενέστερη επιμέτρηση των επενδύσεων σε χρεωστικούς τίτλους εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της Εταιρείας για την διαχείριση των στοιχείων αυτών και των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους. Η Εταιρεία επιδιώκει την διακράτηση των τίτλων αυτών μέχρι τη λήξη για την εισπραξη συμβατικών ταμειακών ροών μόνο από κεφάλαιο και τόκους (SPPI) και ταξινομεί τους χρεωστικούς τίτλους στις ακόλουθες κατηγορίες:

- α) **Αναπόσβεστο κόστος:** Τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου, επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος. Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει κατά την από-αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζεται απευθείας στα αποτελέσματα μαζί με τυχόν συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές. Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στη γραμμή «Καθαρά κέρδη /(ζημιές) απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
- β) **Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων:** Τα περιουσιακά στοιχεία που διακρατώνται με σκοπό τόσο την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση τους και δημιουργούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου, επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Οι μεταβολές στην τρέχουσα αξία αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα εκτός από την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης, τα έσοδα από τόκους και τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές τα οποία αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν το περιουσιακό στοιχείο από-αναγνωρίζεται, το συσσωρευμένο κέρδος/ζημιά που είχε αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αναταξινόμείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά κέρδη /(ζημιές)». Τα έσοδα από τόκους υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου και αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα. Τα συναλλαγματικά κέρδη/ζημιές αναγνωρίζονται στη γραμμή «Λοιπά κέρδη /(ζημιές)». Οι ζημιές απομείωσης αναγνωρίζονται στη γραμμή «Καθαρά κέρδη /(ζημιές) απομείωσης χρηματοοικονομικών στοιχείων» στην κατάσταση αποτελεσμάτων.
- γ) **Εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων:** Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν πληρούν τα κριτήρια ταξινόμησης στις κατηγορίες «Αναπόσβεστο κόστος» και «Εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων» επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Το κέρδος/ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά κέρδη /(ζημιές)» στην περίοδο στη οποία προκύπτει.

Κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις των κατηγοριών β και γ.

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους

Η Εταιρεία επιμετρά όλους τους συμμετοχικούς τίτλους στην εύλογη αξία. Όταν η Εταιρεία επιλέγει να αναγνωρίζει τα κέρδη/ζημιές από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, τα συσσωρευμένα κέρδη/ζημιές δεν αναταξινόμούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου αλλά μεταφέρονται απευθείας στα «Αποτελέσματα εις νέον» μέσα στα Ίδια Κεφάλαια. Τα μερίσματα αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά έσοδα» όταν η Εταιρεία εδραιώνει το δικαίωμα είσπραξης.

Οι μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδύσεων σε συμμετοχικούς τίτλους που επιμετρώνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων στη γραμμή «Λοιπά κέρδη /(ζημιές)» στην περίοδο στη οποία προκύπτουν.

Κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης, η Εταιρεία δεν κατείχε επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν υπάρχει το νομικά εκτελεστό δικαίωμα να συμψηφιστούν τα αναγνωρισμένα ποσά και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να διακανονιστούν σε καθαρή βάση ή να αναγνωριστεί η απαίτηση και να πραγματοποιηθεί ο διακανονισμός ως προς την υποχρέωση ταυτόχρονα. Το νομικά εκτελεστό δικαίωμα δεν πρέπει να εξαρτάται από μελλοντικά γεγονότα και πρέπει να ασκείται κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών καθώς και σε περιπτώσεις αθέτησης των υποχρεώσεων, αφερεγγυότητας ή πτώχευσης της εταιρίας ή του αντισυμβαλλόμενου.

Απομείωση

Για τις επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος ή σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων, από την ημερομηνία έναρξης των εργασιών της η Εταιρεία προσδιορίζει την ζημιά απομείωσης έναντι των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η σχετική μεθοδολογία εξαρτάται από το αν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές βασίζονται στη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ροών και όλων των ταμειακών ροών που η Εταιρεία αναμένει να λάβει. Η διαφορά προεξοφλείται χρησιμοποιώντας μια εκτίμηση του αρχικού πραγματικού επιτοκίου του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Για τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία, τις εμπορικές απαιτήσεις και τις λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία εφάρμοσε την απλοποιημένη προσέγγιση του προτύπου και υπολόγισαν τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές με βάση τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής των στοιχείων αυτών.

Για τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίζονται με βάση τις ζημιές των επόμενων 12 μηνών. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών είναι ένα μέρος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλη τη διάρκεια ζωής των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, που προκύπτει από τη πιθανότητα αθέτησης πληρωμής ενός στοιχείου εντός των επόμενων 12 μηνών από την ημέρα αναφοράς. Πάντως, όταν υπάρχει σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, η πρόβλεψη απομείωσης θα βασίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές όλης της διάρκειας ζωής του στοιχείου.

Για τις εμπορικές απαιτήσεις η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής η Εταιρεία αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

5.11 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι τα ποσά που οφείλονται από τους πελάτες για αγαθά που πωλήθηκαν ή υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε αυτούς κατά τη συνήθη επιχειρηματική δραστηριότητα. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι απαιτήσεις από πελάτες καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 5.10 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει η Εταιρεία.

5.12 Ταμειακά διαθέσιμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά, τις καταθέσεις όψεως, τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις υψηλής ρευστοποίησης και χαμηλού ρίσκου. Τα στοιχεία των διαθεσίμων και ταμειακών ισοδυνάμων έχουν αμελητέο κίνδυνο μεταβολής στην αξία.

5.13 Μετοχικό κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο περιλαμβάνει τις κοινές μετοχές της Εταιρείας. Οι κοινές μετοχές περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια. Το τίμημα που καταβλήθηκε πλέον της ονομαστικής αξίας ανά μετοχή καταχωρείται στο λογαριασμό «Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο» στα ίδια κεφάλαια.

Άμεσα έξοδα για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης. Άμεσα έξοδα που σχετίζονται με την έκδοση μετοχών για την απόκτηση επιχειρήσεων καταχωρούνται στα αποτελέσματα

Το κόστος κτήσεως ιδίων μετοχών εμφανίζεται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, έως ότου οι ίδιες μετοχές πουληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημία από πώληση ιδίων μετοχών καθαρό από άμεσα για τη συναλλαγή έξοδα και φόρους, περιλαμβάνεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

5.14 Δανειακές υποχρεώσεις

Οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μειωμένες με τα τυχόν άμεσα έξοδα για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Στη συνέχεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ του εισπραχθέντος ποσού (καθαρό από σχετικά έξοδα) και της αξίας εξόφλησης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια του δανεισμού βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

5.15 Κόστη δανεισμού

Χρηματοοικονομικά έξοδα που αφορούν στην κατασκευή ενσώματων παγίων κεφαλαιοποιούνται για το χρονικό διάστημα που απαιτείται μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής. Όλα τα υπόλοιπα κόστη δανεισμού καταχωρούνται στα αποτελέσματα με την πραγματοποίησή τους.

5.16 Τρέχων και αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Η φορολογία της χρήσης περιλαμβάνει τρέχοντα φόρο και αναβαλλόμενο φόρο. Η φορολογία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα εκτός εάν αφορά στοιχεία που αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στη καθαρή θέση. Σε αυτή την περίπτωση, ο φόρος επίσης αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα ή απευθείας στη καθαρή θέση αντίστοιχα.

Ο τρέχων φόρος υπολογίζεται βάσει του φορολογικού ισολογισμού της Εταιρείας, σύμφωνα με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν στην Ελλάδα. Η δαπάνη για τρέχοντα φόρο εισοδήματος περιλαμβάνει τον φόρο εισοδήματος που προκύπτει βάσει των κερδών της Εταιρείας όπως αναμορφώνεται στη φορολογική της δήλωση και προβλέψεις για πρόσθετους φόρους και προσαυξήσεις για ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις, και υπολογίζεται σύμφωνα με τους θεσμοθετημένους ή ουσιαστικά θεσμοθετημένους φορολογικούς συντελεστές.

Ο αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος προσδιορίζεται με τη μέθοδο της υποχρέωσης που προκύπτει από τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της φορολογικής βάσης και της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος δε 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 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 προσδιορίζεται με βάση τους φορολογικούς συντελεστές (και φορολογικούς νόμους) που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί κατά την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται να είναι σε ισχύ όταν η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση θα πραγματοποιηθεί ή η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση θα τακτοποιηθεί.

5.17 Εμπορικές υποχρεώσεις

Οι εμπορικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία και αποτιμώνται μεταγενέστερα σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

5.18 Άλλες προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν:

- Υπάρχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- Είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για τον διακανονισμό της δέσμευσης
- Το απαιτούμενο ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

5.19 Αναγνώριση εσόδων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει έσοδα από μία σύμβαση όταν (ή καθώς) εκπληρώνει μία δέσμευση εκτέλεσης μεταβιβάζοντας ένα υποσχόμενο αγαθό ή μία υπηρεσία σε έναν πελάτη. Ένα στοιχείο του ενεργητικού μεταβιβάζεται όταν (ή καθώς) ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο του στοιχείου αυτού. Ο πελάτης αποκτά τον έλεγχο ενός αγαθού ή μίας υπηρεσίας, όταν μπορεί να κατευθύνει τη χρήση του και να λαμβάνει ουσιαστικά όλα τα υπολειπόμενα οφέλη από αυτό.

Ως έσοδο ορίζεται το ποσό το οποίο η Εταιρεία 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. Τα μεταβλητά ποσά περιλαμβάνονται στο τίμημα και υπολογίζονται είτε με τη μέθοδο της «αναμενόμενης αξίας» είτε με τη μέθοδο του «πιο πιθανού ποσού».

Η δέσμευση εκτέλεσης της σύμβασης μπορεί να εκπληρωθεί είτε σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή είτε σε βάθος χρόνου.

Η εκπλήρωση μίας δέσμευσης για πώληση ενός αγαθού ή παροχή μίας υπηρεσίας πραγματοποιείται σε βάθος χρόνου όταν:

- α) ο πελάτης λαμβάνει και ταυτόχρονα αναλώνει τα οφέλη που απορρέουν από την εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας κατά την εκτέλεση από την Εταιρεία,
- β) η εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας δημιουργεί ή ενισχύει ένα περιουσιακό στοιχείο του οποίου ο έλεγχος ανήκει στον πελάτη, καθώς δημιουργείται ή ενισχύεται το περιουσιακό στοιχείο, ή

γ) η εκτέλεση από πλευράς της Εταιρείας δεν συνεπάγεται τη δημιουργία ενός περιουσιακού στοιχείου με εναλλακτική χρήση για την Εταιρεία και η Εταιρεία έχει εκτελεστό δικαίωμα πληρωμής έναντι της εκτέλεσης που έχει ολοκληρωθεί μέχρι τη δεδομένη ημερομηνία.

Η Εταιρεία στην χρήση 2018 βρίσκεται στο στάδιο ανακατασκευής διατηρητέου κτιρίου προκειμένου να λειτουργήσει ως boutique hotel και συνεπώς δεν έχει πραγματοποιήσει έσοδα από συμβάσεις με πελάτες.

5.20 Διανομή μερισμάτων

Διανομή μερίσματος αναγνωρίζεται ως υποχρέωση όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

5.21 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε διάφορους χρηματοοικονομικούς κινδύνους και προσπαθεί με συνεχή παρακολούθηση να προβλέψει το ενδεχόμενο τέτοιων κινδύνων προκειμένου να ενεργήσει έγκαιρα ώστε να περιορισθούν οι επιπτώσεις που μπορεί να έχουν οι κίνδυνοι αυτοί στην χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας, όσο και όπου είναι δυνατόν.

- **Πιστωτικός κίνδυνος**

Η Εταιρεία στην χρήση 2018 δεν είναι εκτεθειμένη σε πιστωτικούς κινδύνους.

- **Κίνδυνος Ρευστότητας**

Ο κίνδυνος ρευστότητας στον οποίο εκτίθεται η Εταιρεία, επιχειρείται να περιοριστεί με προσπάθεια εξασφάλισης εγκεκριμένων τραπεζικών πιστώσεων.

Σε σχέση με τον κίνδυνο ρευστότητας, η Εταιρεία στηρίζεται στην χρηματοδότηση από τους μετόχους της και από τραπεζικά ιδρύματα καθώς βρίσκεται σε συνεχή επαφή με τους ελληνικούς τραπεζικούς οργανισμούς προκειμένου να εξασφαλίσει τις απαιτούμενες χρηματοδοτήσεις για τις ανάγκες της.

5.22 Διαχείριση κεφαλαίου

Οι στόχοι της Εταιρείας σε σχέση με τη διαχείριση κεφαλαίου είναι να διασφαλίσει τη δυνατότητα απρόσκοπτης λειτουργίας της στο μέλλον και να διατηρήσει ιδανική κατανομή κεφαλαίου μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο το κόστος κεφαλαίου.

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 έχει καταστεί αρνητικό, και επιπλέον, το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό. Ο συνδυασμός των συνθηκών αυτών υποδηλώνει την ύπαρξη αβεβαιότητας ως προς τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Με την από 18.12.2018 Έκτακτη (Αυτόκλητη) Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 486.000,00 με την έκδοση 48.600 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία.

Η ως άνω αποφασισθείσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ολοκληρώθηκε την 12.02.2019. Μετά την ολοκλήρωση της, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 510.000,00 διαιρούμενο σε 51.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης.

Μετά την ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων παραμένει κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Προς τούτο η Διοίκηση της Εταιρείας θα προτείνει στην προσεχή Γενική Συνέλευση την ανάγκη λήψης σχετικών μέτρων.

Σημειώνεται ότι η εταιρεία INTRACOM HOLDINGS έχει δεσμευτεί να παρέχει την όποια χρηματοοικονομική στήριξη απαιτηθεί στο άμεσο μέλλον.

6. Πληροφόρηση κατά λειτουργικό τομέα

6.1 Λειτουργικοί τομείς

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στο χώρο ανάπτυξης, διαχείρισης, και εκμετάλλευσης ακινήτων με σκοπό την τουριστική, ξενοδοχειακή και εν γένει εμπορική αξιοποίησή τους στην Ελλάδα.

Αποτελέσματα λειτουργικών τομέων

	21.02 - 31.12.2018
	Ανάπτυξη Ακινήτων
Πωλήσεις ανά τομέα	-
Πωλήσεις	-
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	(506.305,78)
Αποτελέσματα προ φόρων χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (EBITDA)	(506.305,78)
Χρηματοοικονομικό έσοδο	-
Χρηματοοικονομικό έξοδο	(131,30)
Χρηματοοικονομικό κόστος - καθαρό	(131,30)
Ζημίες προ φόρων	(506.437,08)
Φόρος εισοδήματος	-
Καθαρές ζημίες χρήσης	(506.437,08)

Λοιπά στοιχεία λειτουργικών τομέων

	31.12.2018
	Ανάπτυξη Ακινήτων
Ενεργητικό	817.190,70
Υποχρεώσεις	1.049.627,78
Επενδύσεις σε ενσώματα πάγια (Σημ. 7.1)	544.636,24

6.2 Έσοδα, στοιχεία ενεργητικού και επενδύσεων της Εταιρείας ανά γεωγραφική κατανομή

Η έδρα της Εταιρείας και η κύρια χώρα δραστηριοποίησης της είναι η Ελλάδα.

	Πωλήσεις	Σύνολο Ενεργητικού	Επενδύσεις
	21.02 - 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
(Ποσά σε Ευρώ)			
Εσωτερικού		817.190,70	544.636,24
Σύνολο	-	817.190,70	544.636,24

7. Αναλυτικά Στοιχεία επί των Οικονομικών Καταστάσεων

7.1 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	Προκαταβολές για αγορά παγίων και πάγια υπό κατασκευή	Σύνολο
Υπόλοιπο 21 Φεβρουαρίου 2018	-	-
Προσθήκες	544.636,24	544.636,24
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	544.636,24	544.636,24
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 21 Φεβρουαρίου 2018	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	-	-
Αναπόσβεστη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2018	544.636,24	544.636,24

7.2 Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι πελάτες και οι λοιπές απαιτήσεις αναλύονται ως εξής:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	31.12.2018
Απαιτήσεις από Δημόσιο- εκτός Φ.Ε	120.409,57
Λοιπές απαιτήσεις	947,94
Σύνολο	121.357,51
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	-
Κυκλοφορούν ενεργητικό	121.357,51
	121.357,51

Οι λογιστικές αξίες των απαιτήσεων αντιπροσωπεύουν την εύλογη τους αξία.

Οι πελάτες και λοιπές απαιτήσεις αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	31.12.2018
Euro	121.357,51
	121.357,51

7.3 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	31.12.2018
Διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες	151.196,95
Σύνολο	151.196,95

Το πραγματικό μέσο σταθμισμένο επιτόκιο ήταν :

	31.12.2018
Διαθέσιμα στο ταμείο και σε τράπεζες	-

Τα ταμειακά διαθέσιμα για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, περιλαμβάνουν τα εξής:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	<u>31.12.2018</u>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	151.196,95
Σύνολο	151.196,95

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται στα εξής νομίσματα:

	<u>31.12.2018</u>
Euro	151.196,95
	151.196,95

7.4 Μετοχικό κεφάλαιο

	<u>31.12.2018</u>
Εκδοθέν:	
2.400 κοινές μετοχές των 10 € έκαστη	24.000,00
Καταβληθέν:	
2.400 κοινές μετοχές των 10 € έκαστη	24.000,00

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	<u>Αριθμός μετοχών</u>	<u>Κοινές μετοχές</u>	<u>Ποσά έναντι αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου</u>	<u>Σύνολο</u>
21 Φεβρουαρίου 2018	-	-	-	-
Ίδρυση - Καταβολή μετοχικού Κεφαλαίου	2.400	24.000,00	-	24.000,00
Έναντι αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	-	-	250.000,00	250.000,00
31 Δεκεμβρίου 2018	2.400	24.000,00	250.000,00	274.000,00

Εξέλιξη μετοχικού κεφαλαίου Εταιρείας

Με την από 18.12.2018 Έκτακτη (Αυτόκλητη) Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 486.000,00 με την έκδοση 48.600 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία, ως εξής:

α. με κεφαλαιοποίηση μέρους των υποχρεώσεων/οφειλών της προς την πιστώτρια και μοναδική μέτοχο εταιρεία INTRADEVELOPMENT ποσού € 224.000,00 και την καταβολή σε μετρητά ποσού € 12.000,00 και την απόκτηση 23.600 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης (εκ του συνόλου των 48.600 νεοεκδοθησόμενων μετοχών), οπότε και η ως άνω εταιρεία θα ασκήσει μερικώς το δικαίωμα προτίμησής της κατ' άρθρο 6 του Καταστατικού της Εταιρείας και

β. με την συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, της Ανώνυμης Τεχνικής Εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΣΤΙΡΑ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και το διακριτικό τίτλο «NOSTIRA A.E με την καταβολή σε μετρητά ποσού € 250.000,00 και την απόκτηση 25.000 νέων ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης (εκ του συνόλου των 48.600 νεοεκδοθησόμενων μετοχών).

Η ως άνω αποφασισθείσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ολοκληρώθηκε την 12.02.2019. Μετά την ολοκλήρωση της, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 510.000,00 διαιρούμενο σε 51.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης.

7.5 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των υπολοίπων των προμηθευτών και των λοιπών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>	31.12.2018
Προμηθευτές-συνδεδεμένα μέρη	279.579,24
Φόροι (εκτός φόρο εισοδήματος)	6.728,70
Λοιπές υποχρεώσεις	975,27
Λοιπές υποχρεώσεις-Συνδεδεμένα μέρη	762.344,57
Σύνολο	1.049.627,78
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.049.627,78
	1.049.627,78

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις αναλύονται στα εξής νομίματα:

	31.12.2018
Euro	1.049.627,78
	1.049.627,78

Η πολιτική εξόφλησης υποχρεώσεων προς προμηθευτές είναι οι 120 ημέρες.

Οι λήξεις αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς προμηθευτές είναι οι παρακάτω:

	31.12.2018
0 - 120 ημέρες	-
120 - 365 ημέρες	279.579,24

7.6 Έξοδα ανά κατηγορία

Η ανάλυση των εξόδων της Εταιρείας ανά κατηγορία έχει ως εξής:

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>	21.02 - 31.12.2018		
	Έξοδα διοίκησης	Παγιοποιήσεις	Σύνολο
Λειτουργικά ενοίκια μίσθωσης - Οικόπεδα - Κτίρια	467.064,97	-	467.064,97
Αμοιβές υπεργολάβων	-	280.489,01	280.489,01
Αμοιβές τρίτων	3.925,84	202.487,00	206.412,84
Λοιπά (Παροχές τρίτων, διάφορα έξοδα κλπ)	35.314,97	59.813,03	95.128,00
Σύνολο	506.305,78	542.789,04	1.049.094,82

7.7 Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)

Το χρηματοοικονομικό κόστος της Εταιρείας έχει ως εξής:

<i>(Ποσά σε Ευρώ)</i>	21.02 - 31.12.2018
Χρηματοοικονομικά έξοδα	
- Λοιπά	(131,30)
	(131,30)
Χρηματοοικονομικά έσοδα	
	-
Σύνολο	(131,30)

7.8 Φόρος εισοδήματος

Ο Φόρος εισοδήματος της Εταιρείας έχει ως εξής:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	20.02 - 31.12.2018
Φόρος χρήσης	-
Σύνολο	-

Ο φόρος εισοδήματος που αναλογεί στις ζημιές της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε εάν εφαρμοστεί ο ονομαστικός φορολογικός συντελεστής που ισχύει στην χώρα στην οποία έχει έδρα η Εταιρεία, ως ακολούθως:

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	21.02 - 31.12.2018
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(506.437,08)
Φόρος υπολογισμένος με βάση τον ισχύοντα φορολογικό συντελεστή για τα κέρδη	146.866,75
Έξοδα που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	(146.866,75)
Φόροι	-

7.9 Ζημιές ανά μετοχή

Για τον προσδιορισμό των ζημιών ανά μετοχή χρησιμοποιήθηκε ο μέσος σταθμισμένος αριθμός τους επί του συνόλου των μετοχών (κοινές μετοχές).

	31.12.2018
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	2.400

<u>(Ποσά σε Ευρώ)</u>	21.02 - 31.12.2018
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	(506.437,08)
Φόρος εισοδήματος	-
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους	(506.437,08)

Βασικά Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή	(211,0155)
---	-------------------

7.10 Επιμέτρηση εύλογης αξίας χρηματοοικονομικών μέσων

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

Επίπεδο 1: Με βάση διαπραγματευσιμες (μη προσδιορισμένες) τιμές σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Με βάση τεχνικές αποτίμησης για τις οποίες όλα τα δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία είναι ορατά, είτε άμεσα είτε έμμεσα.

Επίπεδο 3: Με βάση τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούν δεδομένα που έχουν σημαντική επίδραση στην εύλογη αξία και δεν βασίζονται σε εμφανή δεδομένα της αγοράς.

Η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, ταμειακών διαθεσίμων και προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων προσεγγίζουν την εύλογη αξία αυτών:

7.11 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις - απαιτήσεις, δεσμεύσεις

Δεν υπάρχουν ενδεχόμενες απαιτήσεις - υποχρεώσεις για την Εταιρεία.

Δεσμεύσεις

Οι δεσμεύσεις αφορούν μελλοντικές υποχρεώσεις μισθωμάτων ακινήτων.

(Ποσά σε Ευρώ)

	31.12.2018
Έως 1 έτος	486.180,00
Από 1-5 έτη	1.944.720,00
Άνω των 5 ετών	6.685.552,50
	9.116.452,50

7.12 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται πληροφορίες για τις συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη. Οι αγορές-πωλήσεις από και προς συνδεδεμένα μέρη γίνονται σε όρους αγοράς.

Ποσά χρήσης 2018

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΜΗΤΡΙΚΗ				
INTRADEVELOPMENT A.E.	-	314.078,83	-	131.547,00
ΛΟΙΠΕΣ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ				
INTRAKOM ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Α.Τ.Ε.	-	578.056,79	-	543.632
INTRAPOWER AE	-	149.788,19	-	206.730,13
ΑΜΥΝΑ ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΕΠΕ	-	-	-	19.202,63
Σύνολο	-	727.844,98	-	769.564,98
	-	1.041.923,81	-	901.111,98

Οι παραπάνω συναλλαγές αφορούν σε:

Αγορές παγίων	423.678,64
Εξοδα ενοικίων	467.064,97
Αγορές υπηρεσιών	10.368,37
	901.111,98
Υποχρεώσεις στη μητρική Intrakat	314.078,83
Υποχρεώσεις σε λοιπές συνδεδεμένες	727.844,98
	1.041.923,81

Για την χρήση 2018 δεν δόθηκαν αμοιβές σε διευθυντικά στελέχη και στα μέλη της Διοίκησης.

7.13 Επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές

Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία διαφορές που αφορούν την Εταιρεία και ενδέχεται στην εξέλιξή τους να έχουν σημαντική επίπτωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

7.14 Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές για την παρούσα χρήση η οποία είναι και η πρώτη χρήσης λειτουργίας της. Οι φόροι και λοιπές επιβαρύνσεις που ενδεχομένως προκύψουν δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις και για το λόγο αυτό δεν έχει σχηματιστεί σχετική πρόβλεψη.

Για την παρούσα χρήση 2018 η Εταιρεία δεν έχει υπαχθεί στον φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 άρθρο 65Α παρ. 1, όπως ισχύει, γιατί σύμφωνα με

το β'εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 1 της ΠΟΛ 1124/18.6.2015, εξαιρείται της έκδοσης του «Ετήσιου Πιστοποιητικού» που εκδίδεται από το Νόμιμο Ελεγκτή.

Εξάλλου σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 άρθρο 65Α παρ. 1, όπως ισχύει μετά την ψήφιση του νόμου 4410/2016 (άρθρο 56) ο έλεγχος και η έκδοση των φορολογικών πιστοποιητικών, ισχύει για τις χρήσεις 2016 και εφεξής, σε προαιρετική βάση.

7.15 Μέρισμα

Για τη χρήση 2018 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας θα προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

7.16 Συνέχιση Δραστηριότητας

Το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας κατά την 31.12.2018 έχει καταστεί αρνητικό, και επιπλέον, το κεφάλαιο κίνησης είναι αρνητικό, κατά την 31.12.2018. Ο συνδυασμός των συνθηκών αυτών υποδηλώνει την ύπαρξη αβεβαιότητας ως προς τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

Με την από 18.12.2018 Έκτακτη (Αυτόκλητη) Γενική Συνέλευση των μετόχων αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των € 486.000,00 με την έκδοση 48.600 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας € 10 η κάθε μία.

Η ως άνω αποφασισθείσα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ολοκληρώθηκε την 12.02.2019. Μετά την ολοκλήρωση της, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 510.000,00 διαιρούμενο σε 51.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης.

Μετά την ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων παραμένει κατώτερο από το μισό (1/2) του μετοχικού κεφαλαίου και συνεπώς συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 119 του Ν. 4548/2018. Προς τούτο η Διοίκηση της Εταιρείας θα προτείνει στην προσεχή Γενική Συνέλευση την ανάγκη λήψης σχετικών μέτρων.

Σημειώνεται ότι η εταιρεία INTRACOM HOLDINGS έχει δεσμευτεί να παρέχει την όποια χρηματοοικονομική στήριξη απαιτηθεί στο άμεσο μέλλον.

Επομένως θεωρούμε ότι τα μέτρα και οι ενέργειες που έχουν ήδη δρομολογηθεί είναι επαρκή για την αναστροφή της αρνητικής αυτής εικόνας και την συνέχιση της ομαλής λειτουργικής της δραστηριότητας.

7.17 Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού

Η αποφασισθείσα με την από 19.12.2018 Έκτακτη (Αυτόκλητη) Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, ολοκληρώθηκε την 12.02.2019. Μετά την ολοκλήρωση της, το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 510.000,00 διαιρούμενο σε 51.000 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 10 εκάστης.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού που μπορούν να επηρεάσουν τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Πατιανία, 17 Απριλίου 2019

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

ΠΕΤΡΟΣ Κ. ΣΟΥΡΕΤΗΣ

ΔΗΜΟΣΘΕΝΗΣ Ν.
ΣΤΑΣΙΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Σ. ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ

Α.Δ.Τ. ΑΝ 028167

Α.Δ.Τ. ΑΜ 627629

Α.Δ.Τ. ΑΙ 025929

Ο Υπεύθυνος Λογιστηρίου

ΙΩΑΝΝΗΣ Π. ΔΑΛΑΜΑΓΚΑΣ
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/36702

ΔΙΑΘΕΣΙΜΟΤΗΤΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

Η ετήσια οικονομική έκθεση της Εταιρείας, είναι καταχωρημένη στο διαδίκτυο στη διεύθυνση <http://www.intra-athinaiki.gr>