

CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Περιεχόμενα Οικονομικής Έκθεσης για τη χρήση που έληξε την 31 ^η Δεκεμβρίου 2014	σελίδες
A. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	3
B. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	6
Γ. ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	9
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ.....	10
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	11
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	12
ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	13
1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	14
2. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΑΡΧΩΝ	14
2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων.....	14
3. ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	18
3.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.....	18
3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα	18
3.3 Ενσώματα πάγια στοιχεία.....	19
3.4 Μισθώσεις	20
3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.....	20
3.6 Ασώματα πάγια στοιχεία	20
3.7 Εμπορικές απαιτήσεις	20
3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	21
3.9 Μετοχικό κεφάλαιο	21
3.10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	21
3.11 Τραπεζικά δάνεια.....	21
3.12 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία.....	21
3.13 Προβλέψεις.....	21
3.14 Αναγνώριση εσόδων.....	22
3.15 Έσοδα/ έξοδα από τόκους.....	22
3.16 Παροχές στο προσωπικό	23
3.17 Διανομή μερισμάτων.....	23
3.18 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων.....	23
3.19 Λοιπά έσοδα/ έξοδα.....	23
3.20 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	23
4. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	25
4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	25
4.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας	26
4.3 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου.....	26
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΟΧΕΣ	27
6. ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	28
7. ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	29
8. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ	29
9. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ	30
10. ΔΑΝΕΙΑ	30
11. ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΕΣ ΚΑΙ ΛΟΙΠΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ.....	31
12. ΈΣΟΔΑ.....	31
13. ΛΟΙΠΑ ΑΜΕΣΑ ΕΞΟΔΑ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΑ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ	32
14. ΛΟΙΠΑ ΕΣΟΔΑ.....	32
15. ΛΟΙΠΑ ΕΞΟΔΑ.....	32
16. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΞΟΔΑ	32
17. ΦΟΡΟΙ	33
18. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	33
19. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	33
20. ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΤΗΣ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	34

Δ. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ ΑΠΟ 1 ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2014 ΕΩΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ
«CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»
ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014**

Κυρίες και Κύριοι Μέτοχοι,

Με βάση τις διατάξεις του Κ.Ν.2190/1920, σας παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε.» επί των Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση του 2014. Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει τις Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 2014 που καταρτίστηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, τις Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων αυτών και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Το 2014, χαρακτηρίστηκε από την αύξηση στην επενδυτική δραστηριότητα στην Ελλάδα και η οικονομία παρουσίασε οριακά θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης κατά το γ' και δ' τρίμηνο.

Μέσα σε αυτό το οικονομικό πλαίσιο ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία εμφάνισε σταθεροποιητικές τάσεις γεγονός που αντικατοπτρίζεται στα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας για τη χρήση του 2014.

Το 2014 χαρακτηρίστηκε από τη σταθεροποίηση των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας με αποτέλεσμα η αξία του χαρτοφυλακίου να είναι μεγαλύτερη κατά €1.161 έναντι ζημιάς €4.289 το 2013.

Την 31/12/2014 το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας περιλάμβανε τέσσερα (4) ακίνητα. Τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας βρίσκονται στην Ελλάδα, τρία (3) εκ των οποίων βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών και ένα (1) στη Θεσσαλονίκη.

Στις 31/12/2014, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε ακίνητα συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας περίπου 65.292 τ.μ. με εύλογη αξία €64.342 όπως αποτιμήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills Ελλάς ΕΠΕ.

Κύκλος εργασιών: Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας για τη χρήση 2014 ανέρχεται σε €5.572 έναντι €6.448 για τη χρήση 2013 παρουσιάζοντας μείωση €876 ή 14%. Η μείωση του κύκλου εργασιών οφείλεται στη μείωση των μισθωμάτων λόγω επαναδιαπραγμάτευσης των συμβάσεων κατά το 2014.

Αποτελέσματα από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Τα κέρδη της Εταιρείας από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για το έτος που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014 ανήλθαν σε €1.161 έναντι ζημιών από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία ύψους €4.289 της προηγούμενης χρήσης.

Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές): Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €9.072 έναντι κερδών €3.868 της προηγούμενης χρήσης. Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας μη συμπεριλαμβανομένων καθαρών κερδών/(ζημιών) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία και λοιπών εσόδων, ανήλθαν σε ποσό €5.401 έναντι ποσού €5.395 της προηγούμενης χρήσης, παρουσιάζοντας σταθεροποιητική τάση.

Έσοδα από τόκους: Τα έσοδα από τόκους της Εταιρείας για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €60 έναντι €0 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση των εσόδων από τόκους σχετίζεται με την απελευθέρωση των ταμειακών διαθεσίμων κατόπιν αποπληρωμής του Ομολογιακού Δανείου και τοποθέτησης αυτών σε βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις.

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €707 έναντι €4.998 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μία μείωση ποσού €4.291 ή 86%. Η μείωση οφείλεται: α) στην κεφαλαιοποίηση των ομολογιακών δανείων και των τόκων οφειλομένων προς τα συνδεδεμένα μέρη Paneuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl η οποία πραγματοποιήθηκε την 26^η Νοεμβρίου 2013 και β) στην αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου της HSBC την 28^η Φεβρουαρίου 2014.

Φόροι: Οι φόροι για την Εταιρεία που επιβάρυναν τα αποτελέσματα της χρήσης 2014 ανήλθαν σε €597 έναντι εσόδων €6.126 της προηγούμενης χρήσης. Λόγω της εξαγοράς της Εταιρείας από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ στις 31 Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία φορολογικά πλέον αντιμετωπίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία των Α.Ε.Α.Π.. Κατά συνέπεια η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση η οποία είχε δημιουργηθεί από τις προσωρινές διαφορές των προηγούμενων χρήσεων δεν υφίσταται πλέον και αναγνωρίστηκε ως έσοδο στην χρήση 2013.

Όπως αναφέρεται στη σημείωση 16 των Οικονομικών Καταστάσεων, η Εταιρεία φορολογείται πλέον βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα.

Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) μετά από φόρους: Συνέπεια των παραπάνω, τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους της χρήσης 2014 ανήλθαν σε €7.828 έναντι €4.996 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας αύξηση €2.832 ή 57%.

Βασικοί Δείκτες

Η Εταιρεία αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοση της σε μηνιαία βάση εντοπίζοντας έγκαιρα και αποτελεσματικά αποκλίσεις από τους στόχους της και λαμβάνει διορθωτικά μέτρα όπου κρίνει αναγκαίο. Η αποδοτικότητα της Εταιρείας μετράται κάνοντας χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών απόδοσης που χρησιμοποιούνται διεθνώς:

	31.12.2014	31.12.2013
Δείκτης Ρευστότητας		
Γενική Ρευστότητα (Current Ratio)	12,64x	0,98x
Δείκτες Διάρθρωσης Κεφαλαίων		
Ίδια Κεφάλαια προς Σύνολο Ενεργητικού	99%	52%
Δείκτες Αποδοτικότητας		
Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων	11%	8%
Αποδοτικότητα Επενδυμένων Κεφαλαίων	11%	4%

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΛΕΙΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ

1. Βάσει συναφθείσας σύμβασης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013, μεταξύ άλλων, της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ και της Εταιρείας, υφίσταντο η συμβατική υποχρέωση από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ να προβεί στην αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €50.000, με καταβολή μετρητών. Η εν λόγω αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 27^η Φεβρουαρίου 2014. Συνεπώς, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €50.000 με την έκδοση 2.446.184 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €20,44 έκαστη. Τα έξοδα αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ανήλθαν σε ποσό €550.
2. Εν συνεχεία, την 28^η Φεβρουαρίου 2014, η Εταιρεία προέβη στην πρόωρη πλήρη αποπληρωμή του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου από την HSBC ποσού €55.983 κάνοντας χρήση του ποσού της αύξησης, καθώς και των υπάρχοντων ταμειακών διαθεσίμων και κατέστη ελεύθερη υποχρεώσεων.

Για την προαναφερθείσα αποπληρωμή η Εταιρεία κατέβαλε μετρητά ύψους €53.473, οριστικοποιώντας τα κέρδη από την επαναμέτρηση του δανεισμού τα οποία ανήλθαν συνολικά σε €5.268. Ποσό €2.758 είχε ωφελήσει τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης, ενώ το υπολειπόμενο ποσό €2.510 ωφέλησε τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων

Οι μεταβολές στις αξίες των ακινήτων έχουν αντίκτυπο στην κατάσταση αποτελεσμάτων και τον ισολογισμό ανάλογα με την εμπορική τους αξία. Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία είχε κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε

εύλογη αξία. Οι μεταβολές στις εμπορικές αξίες των ακινήτων έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κερδοφορία και τα στοιχεία του ενεργητικού της Εταιρείας. Η Εταιρεία συνάπτει μακροχρόνιες μισθώσεις με ποιοτικούς μισθωτές.

Επισφάλειες από μισθωτές

Οι απαιτήσεις θα επηρεαστούν αρνητικά σε περίπτωση που οι μισθωτές αδυνατούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους. Ωστόσο, η Εταιρεία, έχει ένα χαρτοφυλάκιο το οποίο συνίσταται από γνωστές εταιρείες στην Ελλάδα και αυτό θα εξομαλύνει την επίδραση των μεμονωμένων περιπτώσεων που τυχόν δεν θα μπορούν να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους.

Κίνδυνος Επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου για την Εταιρεία προκύπτει κυρίως από μακροχρόνιες χρηματοοικονομικές μισθώσεις, καθώς και τις επενδύσεις κεφαλαίων σε προθεσμιακές καταθέσεις.

Πληθωριστικός Κίνδυνος

Η έκθεση της Εταιρείας σε πληθωριστικό κίνδυνο είναι ελαχιστοποιημένη καθώς συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας.

Εξωτερικοί Παράγοντες

Η Εταιρεία έχει επενδύσεις στην Ελλάδα. Η Εταιρεία μπορεί να επηρεαστεί από εξωτερικούς παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια, η οικονομική αστάθεια και οι αλλαγές στο φορολογικά καθεστώ.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το ΔΛΠ 24, περιγράφονται αναλυτικά στη σημείωση 19 των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2015

Α) Ελληνική Οικονομία

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

Β) Εταιρεία

Το 2014 χαρακτηρίστηκε από αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα στο κλάδο των ακινήτων σε σχέση με προηγούμενες χρονιές και σχετική σταθεροποίηση των εμπορικών αξιών. Ειδικότερα η σταθεροποιητική τάση των εμπορικών αξιών αφορά κατά κύριο λόγο τα prime buildings, ενώ στα δεύτερης κατηγορίας επαγγελματικά ακίνητα αναμένεται να συνεχιστεί η πίεση ως προς τις εμπορικές τους αξίες και τα μισθώματα.

Αθήνα, 13 Μαρτίου 2015

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης

Ναταλία Στράφτη

Πρόεδρος Δ.Σ.

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

& Διευθύνων Σύμβουλος

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της “ CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε ”

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε, που αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2014, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων χρήσεως και συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

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

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

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

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

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας CLOUD HELLAS ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ Α.Ε κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014 και 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.



Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοίχιση του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.



Αθήνα, 16 Μαρτίου 2015

ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

ΠραϊσγουωτερχαουςΚούπερς

Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία

Λ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι

ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Δημήτρης Σούρμπης

ΑΜ ΣΟΕΛ 16891

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ
31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Ισολογισμός

	Σημείωση	31/12/2014	31/12/2013
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	64.342	63.181
Ενσώματα πάγια στοιχεία		54	-
		64.396	63.181
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	7	279	195
Απαιτήσεις από μετόχους		-	50.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	5.075	5.983
		5.354	56.178
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		69.750	119.359
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια Κεφάλαια			
Μετοχικό Κεφάλαιο	9	69.910	20.460
Τακτικό αποθεματικό		1.115	1.115
Ποσό προοριζόμενο για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	9	-	50.000
Ζημιές εις νέον		(1.698)	(9.526)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		69.327	62.049
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	196	1.064
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		227	263
Δάνεια	10	-	55.983
Σύνολο Υποχρεώσεων		423	57.310
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		69.750	119.359

Κατάσταση Αποτελεσμάτων

	Σημείωση	31/12/2014	31/12/2013
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα	12	5.572	6.448
		5.572	6.448
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	1.161	(4.289)
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	13	(41)	(544)
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		-	-
Λοιπά έσοδα	14	2.510	2.762
Λοιπά έξοδα	15	(130)	(509)
Λειτουργικά κέρδη/ (ζημιές)		9.072	3.868
Έσοδα από τόκους		60	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	16	(707)	(4.998)
Κέρδη/ (ζημιές) προ φόρων		8.425	(1.130)
Φόροι	17	(597)	6.126
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης		7.828	4.996

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

	31/12/2014	31/12/2013
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	7.828	4.996
Λοιπά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους:		
Ποσά που ενδέχεται να αναταξινομηθούν μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων		
Μεταφορά συναλλαγματικών διαφορών στα αποτελέσματα, μετά από φόρους	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εσόδων/ (ζημιών)	-	-
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) μετά από φόρους χρήσης	7.828	4.996

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 13 Μαρτίου 2015 και έχουν υπογραφεί εκ μέρους του από τους κάτωθι:

Γεώργιος Χρυσικός

Παναγιώτης - Αριστείδης Βάρφης

Ναταλία Στράφτη

Ευάγγελος Τέντης

Πρόεδρος Δ.Σ.
& Διευθύνων Σύμβουλος

Αντιπρόεδρος Δ.Σ.

Μέλος Δ.Σ.

Υπεύθυνος Λογιστηρίου

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

Σημείωση	Ποσό προοριζόμενο για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου				
	Μετοχικό κεφάλαιο	Τακτικό αποθεματικό	Ζημιές εις νέον	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	8.452	1.115	(14.725)	(5.158)	
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	4.996	4.996	
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης	-	-	4.996	4.996	
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με κεφαλαιοποίηση ομολογιακού δανείου και τόκων	9 12.008	-	-	12.008	
Ποσό προοριζόμενο για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	50.000	50.000	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(133)	(133)	
Κέρδη από την κεφαλαιοποίηση ομολογιακού δανείου (καθαρά, μετά από φόρους)	-	-	336	336	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	20.460	1.115	(9.526)	62.049	
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	20.460	1.115	(9.526)	62.049	
Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) χρήσης	-	-	7.828	7.828	
Συνολικά έσοδα/ (ζημιές) χρήσης	-	-	7.828	7.828	
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9 50.000	-	(50.000)	-	
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	9 (550)	-	-	(550)	
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	69.910	1.115	(1.698)	69.327	

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	Σημείωση	01/01 - 31/12/2014	01/01 - 31/12/2013
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Καθαρό κέρδος/ (ζημιά) χρήσης		7.828	4.996
Λοιπά (κέρδη)/ ζημιές	14	(2.510)	(2.762)
Κέρδη από πώληση επενδυτικού ακινήτου		-	-
Προβλέψεις		-	-
Εσοδα από τόκους		(60)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		707	4.998
Φόρος	16	597	(6.126)
(Αύξηση)/ μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	6	(1.161)	4.289
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων		-	-
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(83)	(97)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων		(894)	281
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		4.424	5.579
Καταβληθέντες τόκοι		(707)	(4.354)
Καταβληθείς φόρος		(607)	(626)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.110	599
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές λοιπών παγίων		(55)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		60	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		5	-
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	9	50.000	-
Έξοδα αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου	9	(550)	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση ομολογιακού δανείου και τόκων		-	(133)
Αποπληρωμές δανείων	10	(53.473)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(4.023)	(133)
Καθαρή αύξηση/ (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης			
		(908)	466
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	8	5.983	5.517
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	8	5.075	5.983

Οι σημειώσεις στις σελίδες 14 έως 34 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Οικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία Cloud Hellas Κτηματική Α.Ε. είναι μία εταιρεία με κύρια δραστηριότητα την απόκτηση ακινήτων, την ανέγερση κτισμάτων (κυρίως καταστημάτων) και την εκμίσθωση, διοίκηση και εκμετάλλευση.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκατεστημένη στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι Πλατεία Φιλικής Εταιρείας 15, Κολωνάκι, Ελλάδα (Γ.Ε.ΜΗ.: 001136701000). Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, η Εταιρεία τηρούσε υποκατάστημα στη Λεωφόρο Κηφισίας 117 & Αγ. Κωνσταντίνου, Μαρούσι, Ελλάδα.

Από την 31^η Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία είναι 100% θυγατρική της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ.

Οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2014 εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 13 Μαρτίου 2015 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης.

Μακροοικονομικό και Λειτουργικό Περιβάλλον

Οι εξελίξεις κατά τη διάρκεια του 2015 και οι συζητήσεις σε εθνικό και διεθνές επίπεδο σχετικά με την επανεξέταση των όρων του προγράμματος χρηματοδότησης της Ελλάδας, καθιστούν το μακροοικονομικό και χρηματοοικονομικό περιβάλλον στη χώρα ευμετάβλητο. Η επιστροφή στην οικονομική σταθερότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις ενέργειες και τις αποφάσεις θεσμικών οργάνων στη χώρα και στο εξωτερικό. Λαμβάνοντας υπόψη τη φύση των δραστηριοτήτων και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, τυχόν αρνητικές εξελίξεις δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της. Παρ' όλα αυτά η Διοίκηση εκτιμά διαρκώς την κατάσταση και τις πιθανές επιπτώσεις της, προκειμένου να διασφαλίσει ότι λαμβάνονται έγκαιρα όλα τα αναγκαία και δυνατά μέτρα και ενέργειες για την ελαχιστοποίηση τυχόν επιπτώσεων στις δραστηριότητες της Εταιρείας.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια για όλες τις χρήσεις που παρουσιάζονται, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά.

2.1 Βάση προετοιμασίας των Οικονομικών Καταστάσεων

Δήλωση Συμμόρφωσης

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί από τη Διοίκηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Προετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί έτσι ώστε να περιλαμβάνει την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν μεγαλύτερο βαθμό άσκησης κρίσης ή πολυπλοκότητας, ή όπου οι εκτιμήσεις και παραδοχές είναι σημαντικές για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, παρουσιάζονται στη Σημείωση 5.

Συγκριτικά στοιχεία

Ορισμένα συγκριτικά στοιχεία αναταξινομήθηκαν όπου κρίθηκε απαραίτητο για να είναι συγκρίσιμα με την παρουσίαση που πραγματοποιήθηκε στην κλειόμενη χρήση.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών είναι επουσιώδης στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την κλειόμενη οικονομική χρήση

Τα ακόλουθα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις σε υπάρχοντα πρότυπα, όπως εκδόθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), είναι σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2014:

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

Η τροποποίηση εκδόθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις» και σε συνδυασμό τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις». Η τροποποίηση καθορίζει τον λογιστικό χειρισμό και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς επιχειρήσεις όταν μια οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 32, Τροποποίηση - Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων.

ΔΛΠ 36, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η τροποποίηση περιορίζει την απαίτηση για τη γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών μόνο για τις περιόδους κατά τις οποίες έχει αναγνωρισθεί ή αντιλογιστεί μια ζημιά απομείωσης.

Επίσης περιλαμβάνει λεπτομερείς απαιτήσεις για γνωστοποιήσεις όταν η ανακτήσιμη αξία ενός περιουσιακού στοιχείου ή μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών προσδιορίζεται με βάση την εύλογη αξία μείον έξοδα πώλησης και ζημιά απομείωσης έχει αναγνωρισθεί ή έχει αντιλογιστεί κατά την διάρκεια της περιόδου.

ΔΛΠ 39, Τροποποίηση - Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση

Η τροποποίηση αυτή παρέχει απαλλαγή από την υποχρέωση διακοπής της λογιστικής αντιστάθμισης όταν, ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, ένα παράγωγο το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαρισθεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένα κριτήρια.

ΔΠΧΑ 10, 12 και ΔΛΠ 27 Τροποποιήσεις - Εταιρίες Επενδύσεων

Οι τροποποιήσεις απαιτούν οι «εταιρίες επενδύσεων», όπως ορίζονται παρακάτω, να λογιστικοποιούν τις επενδύσεις σε ελεγχόμενες οικονομικές οντότητες, καθώς και τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Μόνη εξαίρεση θα αποτελούν οι θυγατρικές που θεωρούνται ως προέκταση των επενδυτικών δραστηριοτήτων της εταιρίας επενδύσεων. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, μια «εταιρία επενδύσεων» είναι μια οικονομική οντότητα που:

- (α) λαμβάνει κεφάλαια από έναν ή περισσότερους επενδυτές με σκοπό να προσφέρει σε αυτούς τους επενδυτές υπηρεσίες διαχείρισης επενδύσεων,
- (β) δεσμεύεται στους επενδυτές της ότι επιχειρηματικός της σκοπός είναι η επένδυση κεφαλαίων αποκλειστικά για αποδόσεις που θα προέρχονται από υπεραξία κεφαλαίου, έσοδα από επενδύσεις ή και τα δύο, και
- (γ) επιμετρά και αξιολογεί την απόδοση ουσιαστικά όλων των επενδύσεών της βάσει της εύλογης αξίας.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι τροποποιήσεις επίσης καθορίζουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για τις εταιρίες επενδύσεων.

Νέα πρότυπα και διερμηνείες που δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση Ένα πλήθος νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών σε υπάρχοντα πρότυπα θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2014, δεδομένου ότι δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί για χρήση στην Ευρωπαϊκή Ένωση ή η Εταιρεία δεν τα έχει υιοθετήσει νωρίτερα από την ημερομηνία υποχρεωτικής εφαρμογής τους. Αυτά που ενδέχεται να είναι σχετικά με την Εταιρεία έχουν ως ακολούθως:

ΔΛΠ 1, Τροποποίηση - Γνωστοποιήσεις (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις οδηγίες του ΔΛΠ 1 σχετικά με τις έννοιες της σημαντικότητας και της συγκέντρωσης, την παρουσίαση των μερικών αθροισμάτων, την δομή των οικονομικών καταστάσεων και τις γνωστοποιήσεις των λογιστικών πολιτικών.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38, Τροποποιήσεις- Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο.

ΔΛΠ 27, Τροποποίηση - Ατομικές οικονομικές καταστάσεις» (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει στις οικονομικές οντότητες να χρησιμοποιούν την μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιήσουν τις επενδύσεις σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις και επίσης ξεκαθαρίζει τον ορισμό των ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

ΔΠΧΑ 9, Χρηματοοικονομικά μέσα (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2018, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

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

ΔΠΧΑ 15, Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2017, δεν έχει υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2010-2012 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2016)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Ορισμός της προϋπόθεσης κατοχύρωσης στο ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»
- Λογιστικός χειρισμός ενδεχόμενου τιμήματος σε μια συνένωση επιχειρήσεων στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»
- Συνάθροιση των λειτουργικών τομέων και συμφωνία του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού των τομέων προς αναφορά με τα στοιχεία ενεργητικού της οικονομικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»
- Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις και υποχρεώσεις στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»
- Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια»
- Βασικά διοικητικά στελέχη στο ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»
- Μέθοδος αναπροσαρμογής – αναλογική αναδιατύπωση των συσσωρευμένων αποσβέσεων στο ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2011-2013 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2015)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Εξαιρέσεις από το πεδίο εφαρμογής για τις κοινοπραξίες στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»
- Εξαίρεση από το πεδίο εφαρμογής για τα χαρτοφυλάκια στο ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»
- Διευκρίνιση του συσχετισμού ανάμεσα στο ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων» και το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» κατά την κατηγοριοποίηση των ακινήτων ως επενδυτικά ή ιδιοχρησιμοποιούμενα στο ΔΛΠ 40, και
- Η έννοια των «ΔΠΧΑ σε ισχύ» στο ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012-2014 (σε ισχύ από τη 1 Ιανουαρίου 2016, δεν έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ)

Οι τροποποιήσεις εισάγουν σημαντικές αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο της δημοσίευσης των αποτελεσμάτων του κύκλου 2012-14 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του Συμβουλίου Διεθνών Λογιστικών Προτύπων. Τα θέματα που επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις αυτές είναι τα ακόλουθα:

- Διευκρίνιση του ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία διακρατούμενα προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες» πως όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή ομάδα στοιχείων) αναταξινομείται από «διακρατούμενο προς πώληση» σε «διακρατούμενο προς διανομή», ή το αντίθετο, αυτό δεν αποτελεί αλλαγή στο σχέδιο για πώληση ή διανομή και δεν πρέπει να λογιστικοποιείται σαν αλλαγή.
- Προσθήκη στο ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» συγκεκριμένων οδηγιών προκειμένου να βοηθήσει τη διοίκηση να προσδιορίσει εάν οι όροι μίας συμφωνίας για εξυπηρέτηση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει μεταβιβαστεί συνιστούν συνεχιζόμενη ανάμιξη. Επιπλέον διευκρινίζει πως οι επιπρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται βάσει της τροποποίησης του ΔΠΧΑ 7 «Γνωστοποιήσεις – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτούνται για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός εάν απαιτείται από το ΔΛΠ 34.
- Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 19 «Παροχές σε εργαζομένους» ότι όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο προεξόφλησης για τις υποχρεώσεις παροχών προσωπικού μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το σημαντικό είναι το νόμισμα στο οποίο παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις και όχι η χώρα στην οποία αυτές προκύπτουν.
- Διευκρίνιση στο ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» της έννοιας του «πληροφόρηση που γνωστοποιείται οπουδήποτε αλλού στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» που αναφέρεται στο πρότυπο.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

ΕΛΔΠΧΑ 21, Εισφορές (σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2015)

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από τη κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάσει του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία.

3. Λογιστικές Αρχές

3.1 Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίας

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις αποτιμώνται στο νόμισμα του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία (το «λειτουργικό νόμισμα»). Οι οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, το οποίο είναι το λειτουργικό νόμισμα, καθώς και το νόμισμα παρουσίας της Εταιρείας.

3.2 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή για ανατίμηση κεφαλαίου ή και τα δύο κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικοπέδα και ιδιόκτητα κτίρια, καθώς και ακίνητα υπό κατασκευή τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα.

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε «εύλογη αξία». Η «εύλογη αξία» βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης, όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 31^η Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

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

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

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η «εύλογη αξία» του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της «εύλογης αξίας» κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα Ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντισταθμίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα Ίδια Κεφάλαια.

Όταν η χρήση ενός επενδυτικού ακινήτου υπόκειται σε αλλαγή, με ένδειξη για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, το ακίνητο ταξινομείται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, ως διαθέσιμο προς πώληση εφόσον πληρούνται τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 5. Το κόστος του ακινήτου για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

3.3 Ενσώματα πάγια στοιχεία

Όλα τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στον Ισολογισμό σε ιστορικό κόστος μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσώματων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία, καθώς και το κόστος τους μπορούν να επιμετρηθούν αξιόπιστα. Η Εταιρεία αναγνωρίζει στη λογιστική αξία ενός στοιχείου των ενσώματων ακινητοποιήσεων το κόστος αντικατάστασης τέτοιου στοιχείου όταν επιβαρύνεται με αυτό, εφόσον πληρούνται τα κριτήρια αναγνώρισης. Η λογιστική αξία των τμημάτων των ενσώματων ακινητοποιήσεων που αντικαθίστανται διαγράφεται. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης που πραγματοποιούνται.

Χρηματοδοτικά έξοδα που προκύπτουν για το σκοπό της απόκτησης, κατασκευής ή παραγωγής ενός ενσώματου παγίου στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κεφαλαιοποιούνται κατά τη διάρκεια της απόκτησης ή ενεργούς κατασκευής ενώ η κεφαλαιοποίησή τους σταματά στην περίπτωση που το πάγιο ολοκληρωθεί. Η κεφαλαιοποίησή των χρηματοδοτικών εξόδων αναστέλλεται στην περίπτωση που η κατασκευή του παγίου ανασταλεί.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Γήπεδα και οικοπέδα	Μηδενική απόσβεση
Κτίρια	50 έτη
Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και η ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός παγίου στοιχείου μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του, όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και το προκύπτον αποτέλεσμα καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3.4 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι μισθωτής:

- (i) Λειτουργική μίσθωση – οι μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης, με τη σταθερή μέθοδο, αναλογικά κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για τις χρήσεις που έχουν συνταχθεί οι οικονομικές καταστάσεις.
- (ii) Χρηματοδοτική μίσθωση – οι μισθώσεις παγίων όπου η Εταιρεία αναλαμβάνει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου και 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. Η αντίστοιχη υποχρέωση προς το μισθωτή, καθαρή από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζεται στον Ισολογισμό ως υποχρέωση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Τα αντίστοιχα χρηματοοικονομικά έξοδα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

β) Περιπτώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι εκμισθωτής:

Λειτουργική μίσθωση - ακίνητα εκμισθωμένα με λειτουργική μίσθωση παρουσιάζονται στον Ισολογισμό ως επενδύσεις σε ακίνητα (σημείωση 6). Βλέπε σημείωση 3.14 για την αναγνώριση των εσόδων από μισθώματα.

Η Εταιρεία δε διενεργεί χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

3.5 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που δεν αποσβένονται, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δε θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών. Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός από την υπεραξία, που υπέστησαν απομείωση ελέγχονται για πιθανή αντιστροφή της απομείωσης σε κάθε ημερομηνία αναφοράς. Οι ζημιές απομείωσης που σχετίζονται με υπεραξία δεν αντιστρέφονται.

3.6 Ασώματα πάγια στοιχεία

Τα ασώματα πάγια στοιχεία παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης μείον τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν ζημιά απομείωσης. Το κόστος κτήσης περιλαμβάνει και τις δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ασώματων πάγιων στοιχείων.

3.7 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις προκύπτουν από τις συνήθεις δραστηριότητες της Εταιρείας. Εάν η είσπραξη των απαιτήσεων αναμένεται να πραγματοποιηθεί εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης καταχωρούνται στο Κυκλοφορούν Ενεργητικό. Εάν ισχύει διαφορετικά καταχωρούνται στο μη Κυκλοφορούν Ενεργητικό.

Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Η πρόβλεψη απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις δημιουργείται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά των απαιτήσεων με βάση τους συμβατικούς όρους. Η αντικειμενική ένδειξη ότι οι εμπορικές απαιτήσεις έχουν υποστεί απομείωση περιλαμβάνει δεδομένα που περιέρονται στην προσοχή της Εταιρείας σχετικά με τα ακόλουθα ζημιόγωνα γεγονότα: σημαντική οικονομική δυσχέρεια του πελάτη, πιθανότητα να αρχίσει διαδικασία πτώχευσης ή άλλη χρηματοοικονομική αναδιοργάνωση του πελάτη καθώς και δυσμενείς μεταβολές στο καθεστώς αποπληρωμής οφειλών των πελατών. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένη με το πραγματικό επιτόκιο και καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα της χρήσης. Επιπλέον σε περίπτωση που κάποιες απαιτήσεις οι οποίες είχαν ήδη διαγραφεί, εισπραχθούν τότε το ποσό αυτό καταχωρείται ως έσοδο στα αποτελέσματα χρήσης στην οποία εισπράχθηκε.

3.8 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν μετρητά, καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις υψηλής ρευστοποίησης διάρκειας έως τρεις μήνες.

3.9 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές καταχωρούνται στα Ίδια Κεφάλαια. Τα έξοδα αυξήσεως κεφαλαίου παρουσιάζονται, καθαρά από φόρους, αφαιρετικά στα Ίδια Κεφάλαια ως μείωση του προϊόντος έκδοσης.

3.10 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές αφορούν υποχρεώσεις της Εταιρείας που πηγάζουν από την αγορά αγαθών και υπηρεσιών στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητάς της.

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Οι ανωτέρω υποχρεώσεις καταχωρούνται ως βραχυπρόθεσμες εάν λήγουν εντός 12 μηνών από το τέλος της χρήσης. Εάν ισχύει διαφορετικά καταχωρούνται ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

3.11 Τραπεζικά δάνεια

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Τυχόν διαφορά μεταξύ των αρχικά καθαρών ποσών που εισπράχθηκαν και της αξίας κατά τη λήξη του δανεισμού, καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων κατά τη χρονική διάρκεια του δανεισμού με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Έξοδα δανείων που καταβάλλονται κατά την υπογραφή των νέων πιστώσεων αναγνωρίζονται ως έξοδα του δανείου εφόσον γίνει ανάληψη μέρους ή και του συνόλου της νέας πιστωτικής γραμμής. Σε αυτή την περίπτωση καταχωρούνται ως μελλοντικά έξοδα δανείων μέχρι να γίνει η ανάληψη. Εφόσον δε χρησιμοποιηθούν τα νέα δάνεια, μερικώς ή ολικά, τότε αυτά τα έξοδα περιλαμβάνονται στα προπληρωθέντα έξοδα και αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα κατά τη διάρκεια ζωής της σχετικής πιστωτικής γραμμής.

Οι υποχρεώσεις από δάνεια καταχωρούνται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν η Εταιρεία έχει το δικαίωμα να αναβάλει την τακτοποίηση της υποχρέωσης για 12 μήνες μετά την ημερομηνία του Ισολογισμού.

3.12 Τρέχουσα και Αναβαλλόμενη φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσανξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθέσιμων σε τρέχουσες τιμές και επομένως δεν υφίστανται προσωρινές φορολογικές διαφορές, που να δημιουργούν αντίστοιχη αναβαλλόμενη φορολογία.

Οι θυγατρικές εταιρείες με μοναδικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων, στις οποίες η συμμετοχή της μητρικής Εταιρείας είναι άνω του 90% εξομοιώνονται φορολογικά με τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και φορολογούνται όπως αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο, από την ημερομηνία εξαγοράς τους και μετά.

3.13 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που αφορούν την έκβαση δικαστικών υποθέσεων αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία έχει μία παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος, όταν είναι πιθανόν ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης και όταν η αξία της μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα.

Προβλέψεις δεν αναγνωρίζονται για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Στις περιπτώσεις όπου υπάρχει ένας αριθμός παρόμοιων δεσμεύσεων, η πιθανότητα ότι θα απαιτηθεί εκροή πόρων για το διακανονισμό της δέσμευσης καθορίζεται λαμβάνοντας υπόψη το σύνολο των δεσμεύσεων. Πρόβλεψη

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

αναγνωρίζεται ακόμα κι αν η πιθανότητα εκροής σχετικά με οποιοδήποτε στοιχείο που περιλαμβάνεται στην ίδια κατηγορία υποχρεώσεων μπορεί να είναι μικρή.

Οι προβλέψεις αποτιμώνται, κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού, στην παρούσα αξία των εξόδων που σύμφωνα με την καλύτερη δυνατή εκτίμηση της Διοίκησης θα απαιτηθούν για το διακανονισμό της παρούσας δέσμευσης. Το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στον προσδιορισμό της παρούσας αξίας αντικατοπτρίζει τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη χρονική αξία του χρήματος και τους κινδύνους σχετικά με τη συγκεκριμένη δέσμευση.

3.14 Αναγνώριση εσόδων

Τα έσοδα περιλαμβάνουν την εύλογη αξία των εσόδων από μίσθωση ακινήτων, παροχή υπηρεσιών αλλά και διαχείριση ακινήτων. Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

(α) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους μισθωτές της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται την περίοδο για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

(β) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δε μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται.

Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και το έξοδο του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της ποσοστιαίας ολοκλήρωσης για να καθορίσει το ποσό εσόδου και εξόδου που θα αναγνωρίσει κάθε περίοδο. Όταν το συνολικό κόστος είναι πιθανό να υπερβεί το συνολικό έσοδο, τότε η αναμενόμενη ζημία αναγνωρίζεται άμεσα στα αποτελέσματα χρήσης ως έξοδο.

Για τον καθορισμό του κόστους που πραγματοποιήθηκε μέχρι το τέλος της χρήσης, τυχόν έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές εργασίες εξαιρούνται και εμφανίζονται ως έργο σε εξέλιξη. Το σύνολο του κόστους που πραγματοποιήθηκε και του κέρδους ή της ζημίας που καταχωρήθηκε για κάθε συμβόλαιο συγκρίνεται με τις προοδευτικές τιμολογήσεις μέχρι το τέλος της χρήσης.

3.15 Έσοδα/ έξοδα από τόκους

Τα έσοδα και τα έξοδα τόκων αναγνωρίζονται στα χρηματοοικονομικά έσοδα και στα χρηματοοικονομικά έξοδα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου εξαιρουμένων των χρηματοδοτικών εξόδων που σχετίζονται με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή ενός περιουσιακού στοιχείου, για το οποίο απαιτείται ένα σημαντικό χρονικό διάστημα προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει ή να πουληθεί, τα οποία, από την 1 Ιανουαρίου 2009, κεφαλαιοποιούνται ως μέρος του κόστους του περιουσιακού στοιχείου (Σημείωση 3.3).

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και ταξινόμησης του εσόδου από τόκους ή του εξόδου τόκων στη σχετιζόμενη περίοδο. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις μελλοντικές ταμειακές πληρωμές ή εισπράξεις κατά τη διάρκεια της προσδοκώμενης ζωής του χρηματοοικονομικού εργαλείου ή μιας συντομότερης περιόδου όπου εφαρμόζεται στην καθαρή αξία του χρηματοοικονομικού στοιχείου ενεργητικού ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Στον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία εκτιμά τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

του χρηματοοικονομικού εργαλείου (για παράδειγμα επιλογές προπληρωμής) αλλά δε λαμβάνει υπόψη όλες τις μελλοντικές πιστωτικές ζημιές. Ο υπολογισμός περιλαμβάνει όλες τις αμοιβές που πληρώθηκαν ή εισπράχθηκαν μεταξύ των μερών του συμβολαίου οι οποίες είναι αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα έξοδα των συναλλαγών και όλες τις άλλες υπεραξίες ή εκπτώσεις.

Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλουμένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

3.16 Παροχές στο προσωπικό

Η Εταιρεία δεν απασχολεί δικό της προσωπικό στις 31.12.2014.

3.17 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις μόνο στο βαθμό που απαιτείται από το νόμο, δηλαδή 35% επί των κερδών μετά φόρων και μετά το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού (που επίσης απαιτείται από το νόμο και ορίζεται στο 5% του κέρδους μετά φόρων). Μερίσματα καθ' υπέρβαση του προαναφερθέντος οριζόμενου από το νόμο μερίσματος, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις την περίοδο κατά την οποία εγκρίνονται τα μερίσματα αυτά.

3.18 Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στον Ισολογισμό, μόνο όταν υπάρχει νομικό δικαίωμα συμψηφισμού των ποσών που αναγνωρίστηκαν και παράλληλα υπάρχει η πρόθεση να γίνει ο διακανονισμός σε καθαρή βάση ή η ρευστοποίηση του περιουσιακού στοιχείου και ο διακανονισμός της σχετικής υποχρέωσης να πραγματοποιηθούν ταυτόχρονα.

3.19 Λοιπά έσοδα/ έξοδα

Τα λοιπά έξοδα - έσοδα περιλαμβάνουν διάφορα έσοδα ή έξοδα μη λειτουργικά και αναγνωρίζονται ως έξοδο ή έσοδο στα αποτελέσματα της χρήσης που αφορούν.

3.20 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας ταξινομούνται στις παρακάτω κατηγορίες με βάση το σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκαν. Η Διοίκηση προσδιορίζει την ταξινόμηση κατά την αρχική αναγνώριση και επανεξετάζει την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία παρουσίασης.

Ταξινόμηση

(α) Δάνεια και απαιτήσεις

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με πάγιες ή προσδιορισμένες πληρωμές, τα οποία δε διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές. Περιλαμβάνονται στο κυκλοφορούν ενεργητικό, εκτός από εκείνα με λήξεις μεγαλύτερες των 12 μηνών από την ημερομηνία Ισολογισμού. Τα τελευταία συμπεριλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις της Εταιρείας περιλαμβάνουν απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές απαιτήσεις.

(β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω της Κατάστασης Αποτελεσμάτων

Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται για εμπορία. Τα παράγωγα ταξινομούνται ως κατεχόμενα για εμπορία εκτός εάν προσδιορίζονται ως αντισταθμίσεις. Στοιχεία ενεργητικού αυτής της κατηγορίας ταξινομούνται στο κυκλοφορούν ενεργητικό εάν κατέχονται για εμπορία ή αναμένεται να πουληθούν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία Ισολογισμού. Η Εταιρεία δεν κατέχει επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

(γ) Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία είτε προσδιορίζονται σε αυτήν την κατηγορία, είτε δεν ταξινομούνται σε κάποια από τις ανωτέρω κατηγορίες. Περιλαμβάνονται στο μη κυκλοφορούν ενεργητικό εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού. Η Εταιρεία δεν κατέχει επενδύσεις αυτής της κατηγορίας.

Αναγνώριση και Επιμέτρηση

Οι αγορές και οι πωλήσεις των χρηματοοικονομικών στοιχείων Ενεργητικού αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία της συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που η Εταιρεία δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το περιουσιακό στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους πλέον των δαπανών συναλλαγής για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους. Τυχόν δαπάνες συναλλαγής καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία Ενεργητικού αποαναγνωρίζονται όταν το δικαίωμα είσπραξης στις ταμειακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και η Εταιρεία έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και τα οφέλη που συνεπάγεται η ιδιοκτησία.

Τα διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα αποτιμώνται και παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους. Τα δάνεια και οι απαιτήσεις παρουσιάζονται στο αναπόσβεστο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Τα κέρδη ή ζημιές που προκύπτουν από τις μεταβολές της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους με μεταβολές στα αποτελέσματα, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου που προκύπτουν. Έσοδα από μερίσματα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης ως λοιπά έσοδα όταν η Εταιρεία θεμελιώνει το δικαίωμα για την είσπραξή τους.

Σε κάθε ημερομηνία Ισολογισμού η Εταιρεία εκτιμά αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί απομείωση. Για μετοχές εταιρειών που έχουν ταξινομηθεί ως χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση, τέτοια ένδειξη συνιστά η σημαντική ή παρατεταμένη μείωση της εύλογης αξίας σε σχέση με το κόστος κτήσεως. Αν στοιχειοθετείται απομείωση, η σωρευμένη στα ίδια κεφάλαια ζημιά που είναι η διαφορά μεταξύ κόστους κτήσεως και εύλογης αξίας, μεταφέρεται στα αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στα αποτελέσματα δεν αναστρέφονται μέσω των αποτελεσμάτων. Αντίλογισμοί απομειώσεων χρεογράφων αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων εφόσον η αύξηση στην εύλογη αξία των στοιχείων αυτών μπορεί αντικειμενικά να συσχετιστεί με κάποιο γεγονός το οποίο έλαβε χώρα μεταγενέστερα της αναγνώρισης της ζημίας απομείωσης στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Ο έλεγχος απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων περιγράφεται στη σημείωση 3.7 και παρουσιάζεται στην σημείωση 4.1 (γ).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

4. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

4.1 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως ο κίνδυνος αγοράς (κίνδυνος τιμών και κίνδυνος ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 3.

Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας εστιάζεται στη μη προβλεψιμότητα των χρηματοπιστωτικών αγορών και επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (στην Ελλάδα) και συνεπώς όλες η συναλλαγές της Εταιρείας διεξάγονται σε Ευρώ. Η Εταιρεία κατά πάγια τακτική, δεν προαγοράζει συνάλλαγμα και δε συνάπτει συμβόλαια μελλοντικής εκπλήρωσης συναλλάγματος με εξωτερικούς αντισυμβαλλόμενους.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή τιμών της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων. Για τη μείωση του κινδύνου τιμών, η Εταιρεία συνάπτει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με τους περισσότερους μισθωτές διάρκειας τουλάχιστον 12 ετών. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον ελληνικό Δ.Τ.Κ.. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις.

Για τη μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται σε περίοδο τριών μηνών.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά υπόλοιπα, τις καταθέσεις όψεως και τα έσοδα από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλόμενων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Ωστόσο, δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές, αφού έχουν αναπτυχθεί διαδικασίες, έτσι ώστε να διασφαλίζεται ότι οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και ότι οι ταμειακές συναλλαγές περιορίζονται μόνο σε πιστωτικά ιδρύματα. Να σημειωθεί ότι η Εταιρεία για την ελαχιστοποίηση του εν λόγω κινδύνου, τοποθετεί τα χρηματικά της διαθέσιμα σε συστημικές τράπεζες και θυγατρικές συστημικών τραπεζών (βλέπε “Κίνδυνο ρευστότητας”).

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων και δυνατότητα κλεισίματος ανοικτών θέσεων αγοράς.

Οι ανάγκες ρευστότητας της Εταιρείας ικανοποιούνται πλήρως από την έγκαιρη πρόβλεψη των εκάστοτε χρηματικών αναγκών σε συνδυασμό με την έγκαιρη είσπραξη των απαιτήσεων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρακάτω παρουσιάζεται η ανάλυση των χρηματοοικονομικών στοιχείων και υποχρεώσεων των οποίων η λήξη είναι μέχρι ενός έτους:

	31/12/2014	31/12/2013
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία		
Κυκλοφορούν ενεργητικό		
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	279	195
Απαιτήσεις από μετόχους	-	50.000
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.075	5.983
	5.354	56.178
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις		
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	196	1.064
Δάνεια	-	60.087
	196	61.151

4.2 Εκτίμηση της εύλογης αξίας

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

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

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

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

Η Εταιρεία δεν κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Όσο αφορά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας μη χρηματοοικονομικών στοιχείων, όπως των επενδύσεων σε ακίνητα, βλέπε σημείωση 3.2.

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, η λογιστική αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις προσέγγιζε την εύλογη αξία.

4.3 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητας της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση ώστε να επιτυγχάνει μείωση του ενδεχόμενου κόστους κεφαλαίου.

Για τη διατήρηση ή μεταβολή της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία μπορεί να μεταβάλλει το διανεμόμενο μέρισμα προς τους μετόχους, να επιστρέφει κεφάλαια στους μετόχους, να εκδίδει νέες μετοχές ή να προβαίνει σε πώληση περιουσιακών στοιχείων.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

5. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Η Διοίκηση της Εταιρείας προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική χρήση έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών η Εταιρεία προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «εύλογων αξιών» βασιζόμενη στις συμβουλές ανεξάρτητων εξωτερικών εκτιμητών. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση η Εταιρεία λαμβάνει υπόψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

(i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.

(ii) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές και

(iii) Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και τη χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

β) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών, οι εύλογες αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του Ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά.

Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

γ) Επίπτωση της οικονομικής συγκυρίας στην Εταιρεία

Το 2014, χαρακτηρίστηκε από την αύξηση στην επενδυτική δραστηριότητα στην Ελλάδα και η οικονομία παρουσίασε οριακά θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης κατά το γ' και δ' τρίμηνο. Η προκήρυξη εκλογών στο τέλος του 2014 προκάλεσε αστάθεια στις αγορές η οποία αναμένεται να υποχωρήσει με την εκλογή κυβέρνησης και τη δέσμευση για την ευρωπαϊκή πορεία της χώρας. Μέσα σε αυτό το οικονομικό πλαίσιο ο κλάδος των εμπορικών ακινήτων όπου δραστηριοποιείται η Εταιρεία εμφάνισε σταθεροποιητικές τάσεις γεγονός που αντικατοπτρίζεται στα οικονομικά αποτελέσματα της για τη χρήση του 2014.

Δεν υπάρχουν άλλες παραδοχές που να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική θέση της Εταιρείας.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

	<u>31/12/2014</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	63.181
Προσθήκες:	
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	<u>1.161</u>
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	<u>64.342</u>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας επιμετρώνται σε εύλογη αξία. Στον κάτωθι πίνακα αναλύονται οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας ανά λειτουργικό τομέα και γεωγραφική ζώνη:

Χώρα	Ελλάδα	2014	2013
Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3		
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου	63.181	63.181	67.470
Προσθήκες:			
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.161	1.161	(4.289)
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	<u>64.342</u>	<u>64.342</u>	<u>63.181</u>

Χώρα	Ελλάδα	2014	2013
Χρήση	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	Σύνολο	Σύνολο
Κατηγοριοποίηση εύλογης αξίας	3		
Εύλογη αξία 01 Ιανουαρίου	63.181	63.181	67.470
Προσθήκες:			
Καθαρό κέρδος/(ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.161	1.161	(4.289)
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	<u>64.342</u>	<u>64.342</u>	<u>63.181</u>

Πληροφορίες αναφορικά με τις μεθόδους αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων ανά κατηγορία λειτουργικού τομέα και γεωγραφικής ζώνης:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)
Ελλάδα	Εμπορικοί Χώροι / Καταστήματα	64.342	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	450	10,75%
	Σύνολο	<u>64.342</u>			

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η επιμέτρηση στην εύλογη αξία των μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων καθορίστηκε λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα της Εταιρείας για την επίτευξη της μέγιστης και βέλτιστης χρήσης τους, αξιολογώντας τη χρήση του κάθε στοιχείου που είναι φυσικά δυνατή, νομικά επιτρεπτή και οικονομικά εφικτή. Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στα φυσικά χαρακτηριστικά, στις επιτρεπόμενες χρήσεις και το κόστος ευκαιρίας των πραγματοποιημένων επενδύσεών μας.

Οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, εκθέσεις των οποίων συντάσσονται κατά την 31^η Δεκεμβρίου κάθε έτους. Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο χρησιμοποιούνται η συγκριτική μέθοδος σε συνδυασμό με τη μέθοδο προεξοφλημένων ταμειακών ροών.

Στις 31/12/2014 οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμήθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές της εταιρείας Savills Ελλάς ΕΠΕ.

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31/12/2014	31/12/2013
Εμπορικές απαιτήσεις	35	195
Λοιπές απαιτήσεις	244	-
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	279	195

Οι λοιπές απαιτήσεις της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 ύψους €244 αφορούν επιταγές εισπρακτέες (31.12.2013:€0).

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31/12/2014	31/12/2013
Ταμείο	1	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	5.074	5.981
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.075	5.983

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

9. Μετοχικό Κεφάλαιο

Η ανάλυση της μεταβολής του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας εντός της κλειόμενης χρήσεως έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών (χιλ.)	Μετοχικό Κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2013	413.484	8.452	8.452
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση δανείου και τόκων από συνδεδεμένα μέρη	587.502	12.008	12.008
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2013	1.000.986	20.460	20.460
Υπόλοιπο 01 Ιανουαρίου 2014	1.000.986	20.460	20.460
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	2.446.184	50.000	50.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	(550)	(550)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2014	3.447.170	69.910	69.910

Βάσει συναφθείσας σύμβασης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013, μεταξύ άλλων, της Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ και της Εταιρείας, υφίσταντο η συμβατική υποχρέωση από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ να προβεί στην αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά €50.000, με καταβολή μετρητών. Η εν λόγω αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου ολοκληρώθηκε επιτυχώς την 27^η Φεβρουαρίου 2014.

Συνεπώς, το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €50.000 με την έκδοση 2.446.184 νέων μετοχών ονομαστικής αξίας (ποσό σε €) €20,44 έκαστη. Τα έξοδα αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου ανήλθαν σε ποσό €550. Το Μετοχικό Κεφάλαιο είναι ολοσχερώς καταβλημένο.

10. Δάνεια

	31/12/2014	31/12/2013
Βραχυπρόθεσμα		
Ομολογιακά δάνεια	-	55.983
Σύνολο βραχυπρόθεσμου δανεισμού	-	55.983

Την 28^η Φεβρουαρίου 2014, η Εταιρεία, κατόπιν ολοκλήρωσης της αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της, προέβη στην πρόωρη πλήρη αποπληρωμή του υφιστάμενου ομολογιακού δανείου από την HSBC ποσού €55.983 κάνοντας χρήση του ποσού της αύξησης, καθώς και των υπάρχοντων ταμειακών διαθεσίμων και κατέστη ελεύθερη υποχρεώσεων.

Για την προαναφερθείσα αποπληρωμή η Εταιρεία κατέβαλε μετρητά ύψους €53.473, οριστικοποιώντας τα κέρδη από την επαναμέτρηση του δανεισμού τα οποία ανήλθαν συνολικά σε €5.268. Ποσό €2.758 είχε ωφελήσει τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης, ενώ το υπολειπόμενο ποσό €2.510 ωφέλησε τα αποτελέσματα της κλειόμενης χρήσης.

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

11. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Η ανάλυση των προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Προμηθευτές	83	315
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	113	749
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	196	1.064

Οι “Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα” της Εταιρείας κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014 μειώθηκαν κυρίως λόγω της αποπληρωμής των δεδουλευμένων τόκων του ομολογιακού δανείου της HSBC (31.12.2013: €598).

12. Έσοδα

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Έσοδα ενοικίων από επενδύσεις σε ακίνητα	5.572	6.448
Έσοδα	5.572	6.448

Η περίοδος μισθώσεων κατά τη διάρκεια της οποίας η Εταιρεία μισθώνει τα ακίνητα κάτω από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης είναι τουλάχιστον 12 έτη. Οι ετήσιες αναπροσαρμογές των ενοικίων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ..

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως εξής:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Έως 1 έτος	2.092	2.526
Από 1 έως 5 έτη	-	423
Πάνω από 5 έτη	-	-
	2.092	2.949

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

13. Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Έξοδα εκτιμήσεων	5	56
Έξοδα δικηγόρων και λοιπών επαγγελματιών	11	363
Χαρτόσημο και λοιποί παρακρατηθέντες φόροι	1	1
Έξοδα ασφαλίσεων	22	26
Έξοδα επισκευών και συντηρήσεων	1	2
Κοινόχρηστες δαπάνες	1	-
Λοιπά έξοδα	-	96
Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	<u>41</u>	<u>544</u>

Τα “Λοιπά άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα” έχουν μειωθεί σημαντικά λόγω της αλλαγής της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας και την ένταξη αυτής στον Όμιλο της Grivalia Properties, γεγονός που είχε ως αποτέλεσμα είτε την κατάργηση είτε τη σημαντική μείωση ορισμένων εξόδων εξαιτίας νέων όρων διαπραγμάτευσης.

14. Λοιπά έσοδα

Την 31^η Δεκεμβρίου 2014, στο κονδύλι “Λοιπά έσοδα” περιλαμβάνονται κέρδη από την επαναμέτρηση του δανεισμού ύψους €2.510 κατόπιν οριστικοποίησης τους.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2013, στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνονταν μεταξύ άλλων κέρδη από την επαναμέτρηση του δανεισμού ύψους €2.758.

15. Λοιπά έξοδα

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>
Αμοιβές τρίτων	63	268
Έξοδα προβολής, διαφήμισης και δημοσιεύσεων	2	2
Λοιπά	65	239
Λοιπά έξοδα	<u>130</u>	<u>509</u>

Τα “Λοιπά έξοδα” έχουν μειωθεί σημαντικά λόγω της αλλαγής της μετοχικής σύνθεσης της Εταιρείας και την ένταξη αυτής στον Όμιλο της Grivalia Properties, γεγονός που είχε ως αποτέλεσμα είτε την κατάργηση είτε τη σημαντική μείωση ορισμένων εξόδων εξαιτίας νέων όρων διαπραγμάτευσης.

16. Χρηματοοικονομικά έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €707 έναντι €4.998 της προηγούμενης χρήσης. Η μείωση οφείλεται: α) στην κεφαλαιοποίηση των ομολογιακών δανείων και των τόκων οφειλομένων προς τα συνδεδεμένα μέρη Paneuropean Investments Holland B.V και Henderson Indirect Property Srl η οποία πραγματοποιήθηκε την 26^η Νοεμβρίου 2013 συνολικού ύψους €635 και β) στην αποπληρωμή του Ομολογιακού Δανείου της HSBC την 28^η Φεβρουαρίου 2014 και την πληρωμή των τόκων αυτού ύψους για το 2014 €706 (31.12.2013: €4.361).

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

17. Φόροι

	31/12/2014	31/12/2013
Τρέχων φόρος	80	-
Λοιποί φόροι-τέλη σχετιζόμενα με ακίνητα	517	626
Αναβαλλόμενος φόρος (έσοδο)	-	6.752
Φόροι	597	6.126

Κατόπιν ολοκλήρωσης της εξαγοράς της Εταιρείας από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ την 31^η Δεκεμβρίου 2013, η Εταιρεία αντιμετωπίζεται πλέον φορολογικά σύμφωνα με τις διατάξεις που διέπουν τη φορολογία των Α.Ε.Ε.Α.Π.. Κατά συνέπεια η αναβαλλόμενη φορολογική υποχρέωση η οποία είχε δημιουργηθεί από τις προσωρινές διαφορές των προηγούμενων χρήσεων δεν υφίσταται επηρεάζοντας θετικά το αποτέλεσμα της χρήσης 2013 ύψους €6.752.

Η Εταιρεία φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων της σε ακίνητα και των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων με φορολογικό συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξανόμενου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα (ο τύπος της φορολόγησης είναι ως εξής: 10% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1%)). Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας και των μετόχων της. Οι φόροι της κλειόμενης χρήσης για την Εταιρεία ανέρχονται σε €80.

Στο κονδύλι των φόρων για την Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2014 περιλαμβάνεται μεταξύ άλλων έξοδο για τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων ποσού €499. Ο ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων αντικατέστησε το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών και το φόρο ακίνητης περιουσίας που ίσχυαν έως και την προηγούμενη χρήση.

18. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει προβεί σε περαίωση των χρήσεων 2005 έως και 2009 με βάση τις διατάξεις του Ν.3888/2010. Παρόλα αυτά υπάρχει το ενδεχόμενο επιβολής πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων σε περίπτωση που υπάρξουν συμπληρωματικά στοιχεία αναφορικά με τη φορολογία εισοδήματος των χρήσεων που έχουν περαιωθεί. Η έκβαση ενός πιθανού συμπληρωματικού ελέγχου δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο και ως εκ τούτου, δε σχηματίστηκε οποιαδήποτε πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις σε σχέση με το θέμα αυτό.

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2010.

Η Εταιρεία έχει ελεγχθεί από νόμιμο ελεγκτή σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 5 Ν. 2238/1994, και έχει λάβει φορολογικό πιστοποιητικό για τις χρήσεις 2011, 2012 και 2013, ενώ αναμένει το φορολογικό πιστοποιητικό για τη χρήση 2014.

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από τη Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ (που εδρεύει στο Μαρούσι και οι μετοχές της είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών), με ποσοστό συμμετοχής 100%.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

α) Έξοδο ενοικίου

	31/12/2014	31/12/2013
Έξοδο ενοικίου		
Μητρική (Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ)	6	-
	6	-

Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

20. Μεταγενέστερα γεγονότα της ημερομηνίας του Ισολογισμού

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014 γεγονότα, που να αφορούν την Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

