

ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2014
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Μάιος 2015

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	10
Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	12
Κατάσταση Συνολικών Εσόδων	13
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	14
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	15
1. Γενικές Πληροφορίες	16
2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	17
2.1. Βάση Παρουσίασης	17
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.	18
2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα	27
2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα	27
2.5. Μισθώσεις	29
2.6. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων.....	29
2.7. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	30
2.8. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα.....	30
2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο	30
2.10. Διανομή Μερισμάτων.....	30
2.11. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	30
2.12. Δανειακές Υποχρεώσεις.....	30
2.13. Δαπάνες Δανεισμού	31
2.14. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	31
2.15. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις.....	31
2.16. Προβλέψεις.....	32
2.17. Αναγνώριση Εσόδων.....	32
2.18. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους.....	32
2.19. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	33
2.20. Συμψηφισμός.....	33
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	33
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	33
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου.....	35
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού. 36	
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων.....	37
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	38
5. Επενδύσεις σε Ακίνητα	39
6. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις.....	41
7. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	41
8. Μετοχικό Κεφάλαιο	42
9. Δανειακές Υποχρεώσεις.....	42
10. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις.....	43
11. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα.....	43
12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	44
13. Κύκλος Εργασιών	44
14. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα	45
15. Λοιπά Έξοδα.....	45
16. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις.....	45
17. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη.....	46

18.	Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	47
19.	Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2014	47
20.	Επιδράσεις Μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α.	47
20.1.	Ίδια Κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2013.....	49
20.2.	Ίδια Κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2013	52
20.3.	Καθαρά Κέρδη για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013.....	55
20.4.	Ταμειακές Ροές για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013	56
	Στοιχεία και Πληροφορίες	57
	Διαθεσιμότητα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης	58

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας «ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.»

επί των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 2014

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (στο εξής Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ. ή ΔΣ) για τις Εταιρικές Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2014 έως 31 Δεκεμβρίου 2014.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Την 31 Δεκεμβρίου 2014 η Εταιρεία είχε στην ιδιοκτησία της μισθωμένο κτηριακό συγκρότημα γραφείων συνολικής εκμισθώσιμης επιφανείας 62 χιλ. τ.μ. στην Παιανία Αττικής. Το εν λόγω κτηριακό συγκρότημα είναι το πρώτο στην Ελλάδα που πιστοποιήθηκε ενεργειακά κατά το πρότυπο LEED (επίπεδο Gold) του οργανισμού U.S. Green Building Council. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2014, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του τακτικού ανεξάρτητου εκτιμητή, ήταν €125.412 (31 Δεκεμβρίου 2013: €123.321).

Κύκλος εργασιών: Το σύνολο του κύκλου εργασιών κατά τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανήλθε σε €9.016, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, έναντι €8.971 το 2013, παρουσιάζοντας αύξηση 0,5%. Η συγκεκριμένη αύξηση των εσόδων από μισθώματα προήλθε από αναπροσαρμογή των μισθωμάτων του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους €2.091 (έναντι €1.184 την προηγούμενη χρήση). Το καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία που προέκυψε τη χρήση 2014 αντικατοπτρίζει τη μεταβολή της Ελληνικής αγοράς εμπορικών ακινήτων, η οποία ήταν ανοδική κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2014 ενώ καταγράφηκε στάση αναμονής το τελευταίο τρίμηνο. Η αύξηση του πρώτου εννεαμήνου αφορούσε κυρίως την αγορά εμπορικών ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας (investment grade ακίνητα). Στα χαρακτηριστικά αυτά περιλαμβάνονται κυρίως η ποιότητα κατασκευής του ακινήτου μας, η ποιότητα του μισθωτή καθώς και οι βασικοί όροι του μισθωτηρίου συμβολαίου.

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €10.508 (έναντι €18.231 της προηγούμενης χρήσης). Μη λαμβανομένων υπ' όψιν: α) του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία για τις χρήσεις 2014 και 2013, β) το έσοδο της χρήσης 2013 που αφορά σε έκπτωση του ΦΠΑ των εισροών με τον οποίο είχε επιβαρυνθεί η κατασκευή του ακινήτου και γ) την καθαρή μεταβολή των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας ανήλθαν σε ποσό €8.666, έναντι ποσού €8.531 της προηγούμενης χρήσης (αύξηση 1,6%). Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών (βλ. Σημείωση 13 επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων) καθώς και στη μείωση των άμεσων λειτουργικών εξόδων σχετιζόμενων με επενδύσεις σε ακίνητα (βλ. Σημείωση 14 επί των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Χρηματοοικονομικά έξοδα: Τα χρηματοοικονομικά έξοδα της Εταιρείας για τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €4.435 (2013: €4.658), εμφανίζοντας μείωση κατά 4,7%.

Φόροι: Ως θυγατρική Α.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Οι φόροι κατά τη χρήση 2014 ανήλθαν σε €156, έναντι €173 της προηγούμενης χρήσης παρουσιάζοντας μείωση κατά 9,8% η οποία οφείλεται κυρίως στη μείωση του Επιτοκίου αναφοράς της ΕΚΤ.

Κέρδη περιόδου: Τη χρήση 2014 η Εταιρεία είχε καθαρά κέρδη περιόδου ύψους €5.917 έναντι καθαρών κερδών περιόδου ύψους €13.423 της προηγούμενης χρήσης.

ΒΑΣΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ ΜΕΤΡΗΣΗΣ ΑΠΟΔΟΤΙΚΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

	31.12.2014	31.12.2013
Δείκτης Γενικής ή Άμεσης Ρευστότητας (Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις)	1,75x	2,26x
Δείκτης Μόχλευσης (Δανεισμός / Σύνολο ενεργητικού)	36,8%	39,6%
LTV (Δάνεια προς Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα)	41,0%	43,5%
(Net LTV) [Καθαρά Δάνεια (Δάνεια μείον Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα) προς Εύλογη αξία επενδύσεων σε ακίνητα]	29,7%	39,8%

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	31.12.2014	31.12.2013
Εσωτερική Λογιστική Αξία (Ίδια Κεφάλαια)	75.413	69.496
Αριθμός Μετοχών τέλους χρήσης (σε χιλ.)	1.198	1.198
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ανά μετοχή)	62,95	58,01

	Από 01.01. έως		Μεταβολή
	31.12.2014	31.12.2013	%
Κέρδη περιόδου	5.917	13.423	
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	4.435	4.635	
Πλέον: Φόροι	156	173	
Κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	10.508	18.231	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα κέρδη	-	(7.591)	
Πλέον / Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	249	(925)	
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.091)	(1.184)	
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων και καθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή των ακινήτων (Adjusted EBITDA)	8.666	8.531	1,6%

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations – FFO)	Από 01.01. έως		Μεταβολή %
	31.12.2014	31.12.2013	
Κέρδη περιόδου	5.917	13.423	
Μείον: Καθαρά μη επαναλαμβανόμενα κέρδη	-	(7.591)	
Πλέον / Μείον: Καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	249	(925)	
Μείον: Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(2.091)	(1.184)	
FFO	4.075	3.723	9,5%

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΗΣ 31 ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2014

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας του ακινήτου και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία, β) από τα χαρακτηριστικά του ακινήτου ιδιοκτησίας της και γ) από γεγονότα που αφορούν τον υφιστάμενο μισθωτή της Εταιρείας. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το ακίνητο ιδιοκτησίας της Εταιρείας εκμισθώνεται στην Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., μισθωτής υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, για διάρκεια 32 ετών από την έναρξη της μίσθωσης, με την ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων να συνδέεται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0%. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς η Εταιρεία έχει μοναδικό πελάτη (μισθωτή) την Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., η οποία έχει υψηλή πιστοληπτική ικανότητα και ως εκ τούτου ο πιστωτικός κίνδυνος κρίνεται εξαιρετικά χαμηλός.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον.

Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς το ακίνητο ιδιοκτησίας της εκμισθώνεται για χρονική διάρκεια 32 ετών κατά την οποία θα πραγματοποιείται ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων συνδεδεμένη με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0%.

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

Η Εταιρεία έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και παθητικό της που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και δανειακές υποχρεώσεις αντίστοιχα. Ωστόσο, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς οι καταθέσεις είναι τοποθετημένες σε λογαριασμούς όψεως και για τις δανειακές υποχρεώσεις, η Εταιρεία έχει καταρτίσει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής της στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τον μισθωτή της και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2014							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.358	2.716	4.038	51.789	-	59.901
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	3.335	-	2.542	5.877
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	470	1.405	1.851	1.593	-	5.319
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	110	-	3.355	-	-	-	3.465
Σύνολο	110	1.828	7.476	9.224	53.382	2.542	74.562

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

31 Δεκεμβρίου 2013	Κάτω	12 μήνες				Πάνω	Σύνολο
	από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	- 2 έτη	2 - 5 έτη	από 5 έτη	
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.278	4.140	4.183	56.039	-	65.640
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	6.691	-	2.492	9.183
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	273	819	1.042	2.006	-	4.140
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	93	-	-	-	-	-	93
Σύνολο	93	1.551	4.959	11.916	58.045	2.492	79.056

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013, αντίστοιχα.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς 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 τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τις συνολικές δανειακές υποχρεώσεις προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της Εταιρείας μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών της. Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013.

	31.12.2014	31.12.2013
Δανειακές υποχρεώσεις	51.405	53.675
Σύνολο ενεργητικού	139.625	135.438
Δείκτης μόχλευσης	36,8%	39,6%

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Δ.Λ.Π. 24, περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 17 των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2014.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2015

Κατά το 2013 και 2014 σημειώθηκε αυξημένη επενδυτική δραστηριότητα σε χαρτοφυλάκια ακινήτων με επενδυτικά χαρακτηριστικά ανάλογα με αυτά του ακινήτου της Εταιρείας και θεωρούμε πως, μόλις οι συνθήκες το επιτρέψουν, η δυναμική της εν λόγω αγοράς θα προσελκύσει και πάλι το ενδιαφέρον των επενδυτών. Για τη χρήση του 2015, στόχος της εταιρείας είναι η διατήρηση της σταθερής πορείας της, λαμβανομένων υπ' όψιν των συνθηκών της αγοράς στην οποία δραστηριοποιείται.

Μαρούσι, 27 Μαΐου 2015

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και
Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός



Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας

«ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε.

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ»

Έκθεση επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ» (η «Εταιρεία»), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση οικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014, την κατάσταση συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λουπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη 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 δικλίδες, 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 δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης 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 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, 27 Μαΐου 2015

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Δημήτριος Γ. Γκότσης
Α.Μ. ΣΟΕΛ : 23031

Deloitte

Χατζηπαύλου Σοφιανός & Καμπάνης Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,

151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ Ε 120

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	125.412	123.321	122.137
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		-	-	3
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		-	-	6
		125.412	123.321	122.146
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	83	7.534	170
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	14.130	4.583	3.127
		14.213	12.117	3.297
Σύνολο ενεργητικού		139.625	135.438	125.443
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	8	11.984	11.984	11.984
Υπέρ το άρτιο		12.391	12.391	12.391
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον		51.038	45.121	31.698
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		75.413	69.496	56.073
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	9	50.231	51.404	53.675
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	10	5.877	9.183	9.183
		56.108	60.587	62.858
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	3.813	208	922
Δανειακές υποχρεώσεις	9	1.174	2.271	1.895
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	11	3.042	2.783	3.695
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		75	93	-
		8.104	5.355	6.512
Σύνολο παθητικού		64.212	65.942	69.370
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		139.625	135.438	125.443

Αθήνα, 27 Μαΐου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2014

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2014	31.12.2013
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα από μισθώματα	13	9.016	8.971
		9.016	8.971
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	2.091	1.184
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	14	(297)	(363)
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	11	(249)	925
Λοιπά έσοδα		-	7.591
Λοιπά έξοδα	15	(53)	(77)
Λειτουργικά κέρδη		10.508	18.231
Έσοδα από τόκους		-	23
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(4.435)	(4.658)
Κέρδη προ φόρων		6.073	13.596
Φόροι		(156)	(173)
Κέρδη περιόδου		5.917	13.423
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		5.917	13.423

Αθήνα, 27 Μαΐου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Αριστοτέλης Καρυτινός

Θηρεσία Μεσσάρη

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	11.984	12.391	31.698	56.073
Κέρδη περιόδου	-	-	13.423	13.423
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	13.423	13.423
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2013	11.984	12.391	45.121	69.496
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	11.984	12.391	45.121	69.496
Κέρδη περιόδου	-	-	5.917	5.917
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	-	-	5.917	5.917
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2014	11.984	12.391	51.038	75.413

Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2014	31.12.2013
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων		6.073	13.596
<i>Προσαρμογές για:</i>			
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(2.091)	(1.184)
- Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	11	249	(925)
- Έσοδα από τόκους		-	(23)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		4.435	4.658
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Μείωση / (Αύξηση) απαιτήσεων		7.451	(7.358)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων		299	(714)
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		16.416	8.050
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(4.247)	(4.624)
Καταβληθείς φόρος		(174)	(79)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		11.995	3.347
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Τόκοι εισπραχθέντες		-	23
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-	23
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή ομολογιακών δανείων		(2.448)	(1.914)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(2.448)	(1.914)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα			
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		4.583	3.127
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	7	14.130	4.583

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

1. Γενικές Πληροφορίες

Η ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ με τον διακριτικό τίτλο «KARELA S.A.» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 25 Ιουνίου 2008 με σχετική απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών (Αρ. ΓΕΜΗ: 008287401000) και έχει διάρκεια 50 έτη.

Η έδρα της Εταιρείας βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Μαρούσι επί της Λ. Κηφισίας 37Α.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ (εφεξής «Εθνική Πανγαία»), η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις οικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. (με έδρα την Ελλάδα) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, η οποία ενοποιείται στις οικονομικές καταστάσεις της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει τριετή θητεία η οποία λήγει με την εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου από την Τακτική Γενική Συνέλευση που θα συγκληθεί εντός του έτους 2015. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 15 Φεβρουαρίου 2013 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει την εξής σύνθεση:

Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Εθνική Πανγαία	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Επισκέπτης καθηγητής στο Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών & Research Associate στο Πανεπιστήμιο του Cambridge	Μέλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών της εταιρείας Εθνική Πανγαία	Μέλος
Γεώργιος Κωνσταντακόπουλος του Θεόδωρου	Πολιτικός Μηχανικός Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας Εθνική Πανγαία	Μέλος
Άννα Χαλκιαδάκη του Αντωνίου		Μέλος

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 27 Μαΐου 2015 και υπόκεινται στην έγκριση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2. Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

Οι βασικές λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν κατά τη σύνταξη αυτών των οικονομικών καταστάσεων περιγράφονται παρακάτω.

2.1. Βάση Παρουσίασης

Οι οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 (οι «οικονομικές καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»), λαμβάνοντας υπ' όψιν τις πρόνοιες του Δ.Π.Χ.Α. 1 για την πρώτη εφαρμογή.

Τα ποσά απεικονίζονται στρογγυλοποιημένα σε χιλιάδες Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα ακίνητα σε επενδύσεις και τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, τα οποία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα και των παραγωγών χρηματοπιστωτικών μέσων, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό μετά την έξοδο από την υπηρεσία, ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

Η Εταιρεία υιοθετεί τα Δ.Π.Χ.Α. για πρώτη φορά με σκοπό τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014. Σύμφωνα με τις μεταβατικές διατάξεις του Δ.Π.Χ.Α. 1 *Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς* και των σχετικών λοιπών προτύπων, η Εταιρεία εφαρμόζει για τη σύνταξη των χρηματοοικονομικών αναφορών τα Δ.Π.Χ.Α. που έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε. κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 με εφαρμογή από την 1 Ιανουαρίου 2013, η οποία είναι η ημερομηνία μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α..

2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2014:

Τον Μάιο του 2011, εκδόθηκε ένα «πακέτο» πέντε προτύπων το οποίο αποτελείται από το Δ.Π.Χ.Α. 10 *Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις*, το Δ.Π.Χ.Α. 11 *Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες*, Δ.Π.Χ.Α. 12 *Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε Άλλες Επιχειρήσεις*, Δ.Λ.Π. 27 (όπως τροποποιήθηκε το 2011) *Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις* και το Δ.Λ.Π. 28 (όπως τροποποιήθηκε το 2011) *Συμμετοχές σε Συγγενείς και Κοινοπραξίες*. Μεταγενέστερα της έκδοσης αυτών των προτύπων, έγιναν τροποποιήσεις επί των Δ.Π.Χ.Α. 10, 11 και 12 προκειμένου να αποσαφηνίσουν βασικές μεταβατικές οδηγίες κατά την πρώτη εφαρμογή αυτών των προτύπων. Την τρέχουσα χρήση, ο Όμιλος εφάρμοσε για πρώτη φορά τα Δ.Π.Χ.Α. 10, 11, 12 και τα τροποποιημένα Δ.Λ.Π. 27 και 28 (όπως τροποποιήθηκαν το 2011) μαζί με τις τροποποιήσεις των Δ.Π.Χ.Α. 10, 11 και 12 που αφορούσαν τις μεταβατικές οδηγίες. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των προτύπων παρατίθεται κατωτέρω.

2.2.1.1. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 10

Το Δ.Π.Χ.Α. 10 αντικαθιστά τα τμήματα εκείνα του Δ.Λ.Π. 27 *Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις* τα οποία αντιμετωπίζουν τα θέματα των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων καθώς και τη Διερμηνεία 12 *Ενοποίηση – Οικονομικές Οντότητες Ειδικού Σκοπού*. Το Δ.Π.Χ.Α. 10 αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου έτσι ώστε ένας επενδυτής ασκεί έλεγχο επί μίας επένδυσης όταν α) έχει εξουσία επί της επένδυσης, β) είναι εκτεθειμένος ή έχει δικαιώματα επί των μεταβλητών αποδόσεων της επένδυσης και γ) έχει τη δυνατότητα να ασκήσει την εξουσία του και να επηρεάσει την απόδοση της επένδυσης. Θα πρέπει να πληρούνται και τα τρία ως άνω κριτήρια προκειμένου να θεωρηθεί ότι ένας επενδυτής ασκεί έλεγχο επί της επένδυσης. Προηγουμένως, ο έλεγχος είχε οριστεί ως η δύναμη ελέγχου των οικονομικών και λειτουργικών πολιτικών μίας οντότητας έτσι ώστε να αποκτά οφέλη από τις δραστηριότητές της. Επιπλέον οδηγίες έχουν περιληφθεί στο Δ.Π.Χ.Α. 10 για να αποσαφηνίσουν πότε ένας επενδυτής ασκεί έλεγχο επί μίας επένδυσης. Δεν υπήρξε επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 10.

2.2.1.2. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 11

Το Δ.Π.Χ.Α. 11 *Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες*, επικεντρώνεται στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μερών που συμμετέχουν στην κοινοπραξία παρά στη νομική μορφή αυτής. Υπάρχουν δύο τύποι κοινοπραξιών: οι «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» και οι «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες». «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» υπάρχουν όταν οι επενδυτές έχουν δικαιώματα και υποχρεώσεις που απορρέουν από περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις της κοινοπραξίας. Μία επένδυση σε «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες» λογιστικά αντιμετωπίζεται ανάλογα με το μερίδιο του επενδυτή στα περιουσιακά στοιχεία, στις υποχρεώσεις, στα έσοδα και στα έξοδα της κοινοπραξίας. «Από

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κοινού ελεγχόμενες οντότητες» υπάρχουν όταν οι επενδυτές έχουν δικαιώματα επί της καθαρής περιουσίας της κοινοπραξίας. Οι επενδύσεις σε «Από κοινού ελεγχόμενες οντότητες» λογιστικά αντιμετωπίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης κοινοπραξιών πλέον δεν επιτρέπεται. Δεν υπήρξε επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 11.

2.2.1.3. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Π.Χ.Α. 12

Το Δ.Π.Χ.Α. 12 *Γνωστοποιήσεις Συμμετοχών σε Άλλες Επιχειρήσεις*, προσδιορίζει τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για όλους τους τύπους συμμετοχών σε άλλες επιχειρήσεις, περιλαμβανομένων κοινοπραξιών, συγγενών επιχειρήσεων και δομημένων οικονομικών οντοτήτων που δεν ελέγχονται από τον επενδυτή. Κατά την έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 12 δεν έγινε κάποια σημαντική τροποποίηση στο Δ.Λ.Π. 34, ως εκ τούτου, οι απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 12 δεν έχουν άμεση εφαρμογή κατά την έκδοση οικονομικών καταστάσεων.

2.2.1.4. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 27 (2011)

Η τροποποιημένη έκδοση του Δ.Λ.Π. 27 τώρα πραγματεύεται μόνο τις απαιτήσεις των ατομικών οικονομικών καταστάσεων, οι οποίες μεταφέρθηκαν, σε μεγάλο βαθμό, αμετάβλητες από το Δ.Λ.Π. 27 *Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις*. Οι απαιτήσεις για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις πλέον περιλαμβάνονται στο Δ.Π.Χ.Α. 10 *Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις*. Το Πρότυπο απαιτεί, όταν μία εταιρεία συντάσσει ατομικές οικονομικές καταστάσεις, οι επενδύσεις σε θυγατρικές, συγγενείς και από κοινού ελεγχόμενες επιχειρήσεις να λογιστικοποιούνται είτε στο κόστος είτε σύμφωνα με τις διατάξεις του Δ.Λ.Π. 39 *Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Επιμέτρηση*. Δεν υπήρξε επίδραση από την υιοθέτηση του τροποποιημένου Δ.Λ.Π. 27 στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2.1.5. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 28 (2011)

Το Πρότυπο αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 28 *Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις* και πραγματεύεται τον λογιστικό χειρισμό των επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις και θέτει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης για συμμετοχές σε συγγενείς και σε από κοινού ελεγχόμενες επιχειρήσεις. Το Πρότυπο ορίζει την έννοια της «σημαντικής επιρροής» και παρέχει οδηγίες για το πώς πρέπει να εφαρμοστεί η μέθοδος της καθαρής θέσης. Επίσης, περιγράφει πως πρέπει οι επενδύσεις σε συγγενείς και σε από κοινού ελεγχόμενες επιχειρήσεις να ελέγχονται για απομείωση. Δεν υπήρξε επίδραση από την υιοθέτηση του τροποποιημένου Δ.Λ.Π. 28 στις οικονομικές καταστάσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Επιπρόσθετα, οι ακόλουθες τροποποιήσεις τέθηκαν σε ισχύ για πρώτη φορά από το 2014:

2.2.1.6. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (Τροποποιημένο)

Οι τροποποιήσεις αυτές παρέχουν διευκρινίσεις για την εφαρμογή των κανόνων συμψηφισμού. Δεν υπήρχε επίδραση από την υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2.1.7. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 39 «Αντικατάσταση Παραγώγων και συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου» (Τροποποίηση)

Οι τροποποιήσεις αυτές μετριάζουν τις επιπτώσεις από την παύση της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου όταν ένα παράγωγο που έχει ταξινομηθεί ως μέσο αντιστάθμισης, αντικαθίσταται μέσω εκκαθαριστή και εφόσον πληρούνται βασικά κριτήρια. Η υιοθέτηση αυτής της τροποποίησης δεν είχε επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων.

2.2.1.8. Επίδραση από την εφαρμογή του Δ.Λ.Π. 36 (Τροποποιήσεις) Γνωστοποιήσεις σχετικές με το ανακτήσιμο ποσό ενός μη χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου

Οι τροποποιήσεις αυτές αφαιρούν την απαίτηση να γνωστοποιείται η ανακτήσιμη αξία των περιουσιακών στοιχείων ή των μονάδων δημιουργίας ταμιακών ροών στα οποία ένα σημαντικό ποσό της υπεραξίας (ή άυλα περιουσιακά στοιχεία με απεριόριστη ωφέλιμη ζωή) έχει κατανεμηθεί σε περιόδους κατά τις οποίες δεν υπάρχει απομείωση ή έχει αναγνωριστεί αναστροφή αυτής, να διευκρινίσει τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις, και να εισάγει ρητή απαίτηση γνωστοποίησης του επιτοκίου προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε για τον προσδιορισμό της απομείωσης (ή αναστροφής αυτής), όπου η ανακτήσιμη αξία (βασισόμενη στην εύλογη αξία μείον τα κόστη διάθεσης) προσδιορίζεται βάσει της παρούσας αξίας. Δεν υπήρχε επίδραση από την υιοθέτηση των εν λόγω τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

2.2.1.9. Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. «Διερμηνεία 21 Φόροι» (Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 21)

Η Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Α. 21 αποσαφηνίζει ότι μία οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μία υποχρέωση για εισφορά όχι νωρίτερα απ' όταν η δραστηριότητα που προκαλεί την πληρωμή, όπως προσδιορίζεται από τη σχετική νομοθεσία, λαμβάνει χώρα. Διευκρινίζει, επίσης, ότι η υποχρέωση εισφοράς αναγνωρίζεται σταδιακά μόνο εάν η δραστηριότητα που προκαλεί την καταβολή της εισφοράς πραγματοποιείται κατά τη διάρκεια μιας χρονικής περιόδου, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία. Για μια εισφορά η οποία προκαλείται μετά την επίτευξη ενός ελάχιστου ορίου, η διερμηνεία διευκρινίζει ότι καμία υποχρέωση δεν αναγνωρίζεται πριν επιτευχθεί το καθορισμένο κατώτατο όριο. Δεν υπήρχε επίδραση από την υιοθέτηση της διερμηνείας αυτής στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2014

- **Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2018 και μετά). Το Δ.Π.Χ.Α. 9 που εκδόθηκε τον Νοέμβριο του 2009 εισήγαγε νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού. Το Δ.Π.Χ.Α. 9 τροποποιήθηκε αρχικά τον Οκτώβριο του 2010 και συμπεριέλαβε απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων καθώς και την αποαναγνώριση τους και μεταγενέστερα τον Νοέμβριο του 2013 όπου εισήγαγε το νέο γενικό πλαίσιο λογιστικής αντιστάθμισης. Τον Ιούλιο του 2014 εκδόθηκε αναθεωρημένη έκδοση κυρίως για να περιλάβει (α) τις διατάξεις για την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και (β) περιορισμένες τροποποιήσεις των σχετικών διατάξεων που αφορούν στην ταξινόμηση και στην επιμέτρηση εισάγοντας μία νέα κατηγορία επιμέτρησης για ορισμένες απλές κατηγορίες χρεωστικών τίτλων, την «εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων» (ΕΑΜΛΣΕ). Οι βασικές απαιτήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 περιλαμβάνουν:
 - όλα τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που περιλαμβάνονται στο πεδίο εφαρμογής του Δ.Λ.Π. 39 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση», απαιτείται να επιμετρώνται μετά την αρχική αναγνώριση τους στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία. Συγκεκριμένα, οι χρεωστικοί τίτλοι που κατέχονται βάσει ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών οι οποίες συνίστανται αποκλειστικά από πληρωμές κεφαλαίου και τόκου επί του κεφαλαίου, επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους, γενικά, στο αποσβέσιμο κόστος. Χρεωστικοί τίτλοι των οποίων οι συμβατικοί όροι προβλέπουν πληρωμή αποκλειστικά κεφαλαίου και τόκων, σε συγκεκριμένες ημερομηνίες και κατέχονται μέσω ενός επιχειρηματικού μοντέλου που αποσκοπεί είτε στην είσπραξη των συμβατικών ταμειακών εισροών είτε στην πώληση των χρεωστικών τίτλων, επιμετρώνται στην ΕΑΜΛΣΕ. Όλοι οι υπόλοιποι χρεωστικοί και συμμετοχικοί τίτλοι επιμετρώνται σε μεταγενέστερες περιόδους στην εύλογη αξία. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται η δυνατότητα αμετάκλητης επιλογής να παρουσιάζονται οι μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία ενός συμμετοχικού τίτλου (που δεν κατέχεται για εμπορικούς σκοπούς) στα λοιπά συνολικά έσοδα, και να αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων μόνο τα έσοδα από μερίσματα.
 - Αναφορικά με την επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που έχουν προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί το ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που αποδίδεται στη μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου της υποχρέωσης, να αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα, εκτός εάν αυτό θα δημιουργούσε ή θα μεγέθυνε μία λογιστική ασυμμετρία στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που αποδίδονται σε μεταβολές του πιστωτικού κινδύνου της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Μεταβολές στην εύλογη αξία που προέρχονται από τον πιστωτικό κίνδυνο της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης δεν μεταφέρονται μεταγενέστερα στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39, το συνολικό ποσό της μεταβολής της εύλογης αξίας της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που έχει προσδιοριστεί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Αναφορικά με την απομείωση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, το Δ.Π.Χ.Α. 9 απαιτεί η απομείωση να υπολογίζεται βάσει ενός μοντέλου αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας σε αντίθεση με το υφιστάμενο μοντέλο της πραγματοποιηθείσας πιστωτικής ζημίας που ορίζει το Δ.Λ.Π. 39. Το μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας απαιτεί τη λογιστική αναγνώριση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας και της μεταβολής αυτής σε κάθε ημερομηνία σύνταξης οικονομικών καταστάσεων έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει την μεταβολή του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με αυτόν της αρχικής αναγνώρισης. Με άλλα λόγια, δεν είναι πλέον αναγκαίο να έχει συμβεί ένα πιστωτικό γεγονός για να αναγνωρισθεί η σχετική πιστωτική ζημία.
- Οι νέες διατάξεις που αφορούν στη λογιστική αντιστάθμιση κινδύνων διατηρούν τους τρεις μηχανισμούς λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνων που επί του παρόντος προβλέπονται από το Δ.Λ.Π. 39. Με το Δ.Π.Χ.Α. 9, παρέχεται μεγαλύτερη ευελιξία ως προς τους τύπους των συναλλαγών που μπορούν να επιλεγούν για λογιστική αντιστάθμιση κινδύνων, ειδικότερα διευρύνοντας τους τύπους των χρηματοοικονομικών προϊόντων τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μέσα αντιστάθμισης κινδύνων και τα υποκείμενα σε αντιστάθμιση είδη κινδύνων που εμπεριέχονται σε μη χρηματοοικονομικά προϊόντα. Επιπλέον, οι έλεγχοι αποτελεσματικότητας έχουν αναθεωρηθεί και αντικατασταθεί από την αρχή της «οικονομικής συσχέτισης». Η απαίτηση για κατάδειξη της αναδρομικής αποτελεσματικότητας της αντισταθμιστικής σχέσης δεν υφίσταται πλέον. Ωστόσο, έχουν εισαχθεί αυξημένες απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με τις δραστηριότητες διαχείρισης κινδύνων της εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 9 επί των οικονομικών της καταστάσεων, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση επί των οικονομικών καταστάσεών της.

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποιήσεις) «Πρόγραμμα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιουλίου 2014, όπως εκδόθηκε από το IASB). Τροποποιεί τις απαιτήσεις του Δ.Λ.Π. 19 (2011) «Παροχές σε Εργαζόμενους» σχετικά με τις εισφορές που καταβάλλονται από τους εργαζόμενους ή τρίτους οι οποίες είναι συνδεδεμένες με την παροχή υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών είναι ανεξάρτητο από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση επιτρέπεται να αναγνωρίσει αυτές τις εισφορές ως μειωτικό στοιχείο στο κόστος υπηρεσίας την περίοδο κατά την οποία η σχετική υπηρεσία παρέχεται, αντί να την κατανείμει στη διάρκεια της περιόδου παροχής της υπηρεσίας. Εάν το ποσό των εισφορών εξαρτάται από τα έτη προϋπηρεσίας, μία επιχείρηση απαιτείται να κατανείμει αυτές τις εισφορές στη διάρκεια της περιόδου παροχής της υπηρεσίας χρησιμοποιώντας την ίδια μέθοδο καταμερισμού που απαιτείται από την παράγραφο 70 του Δ.Λ.Π. 19 για τις μικτές παροχές (δηλαδή είτε χρησιμοποιώντας τον τύπο καταμερισμού του προγράμματος εισφορών είτε τη σταθερή μέθοδο καταμερισμού). Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτή την τροποποίηση, αλλά δεν αναμένεται να έχει επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεών της.
- **Δ.Π.Χ.Α. 15 (νέο πρότυπο) «Έσοδα από συμβάσεις με Πελάτες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2017 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Για τη λογιστική αντιμετώπιση των εσόδων που προέρχονται από συμβάσεις με πελάτες, το Δ.Π.Χ.Α. 15 εισάγει ένα μοναδικό συνολικό μοντέλο για τις επιχειρήσεις. Το Δ.Π.Χ.Α. 15, όταν τεθεί σε ισχύ, θα αντικαταστήσει το τρέχον λογιστικό πλαίσιο για την αναγνώριση των εσόδων, το οποίο περιλαμβάνει το Δ.Λ.Π. 18 Έσοδα, το Δ.Λ.Π. 11 Συμβάσεις Κατασκευής και τις σχετικές με αυτά διερμηνείες. Η βασική αρχή του Δ.Π.Χ.Α. 15 είναι ότι μία επιχείρηση πρέπει να αναγνωρίσει έσοδα στο βαθμό που αντικατοπτρίζουν το τίμημα το οποίο η επιχείρηση δικαιούται από τη μεταβίβαση των αγαθών

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, το Πρότυπο εισάγει μία προσέγγιση πέντε βημάτων για την αναγνώριση των εσόδων:

- Αναγνώριση των συμβάσεων με τους πελάτες
- Αναγνώριση των όρων εκτέλεσης των συμβάσεων
- Προσδιορισμός του τιμήματος της συναλλαγής
- Επιμερισμός του τιμήματος της συναλλαγής ανάλογα με τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων
- Αναγνώριση του εσόδου όταν η επιχείρηση εκπληρώνει τους όρους εκτέλεσης των συμβάσεων.

Σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 15, μία επιχείρηση αναγνωρίζει έσοδο όταν (ή καθόσον) εκπληρώνονται οι όροι εκτέλεσης των συμβάσεων, π.χ. όταν ο «έλεγχος» των υποκείμενων, στους όρους εκτέλεσης, αγαθών ή υπηρεσιών μεταβιβάζεται στον πελάτη. Στο Δ.Π.Χ.Α. 15 έχουν περιληφθεί πολύ πιο επεξηγηματικές οδηγίες οι οποίες πραγματεύονται τον χειρισμό ιδιαίτερων περιπτώσεων. Επιπλέον, το Δ.Π.Χ.Α. 15 απαιτεί εκτενείς γνωστοποιήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει αυτό το Πρότυπο και αξιολογεί την επίδραση του Δ.Π.Χ.Α. 15 επί των οικονομικών της καταστάσεων, καθώς και το χρόνο εφαρμογής του. Ωστόσο, δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεών της.

- **Δ.Π.Χ.Α. 11 (Τροποποιήσεις) Λογιστική αντιμετώπιση της απόκτησης δικαιωμάτων σε «Από κοινού ελεγχόμενες εργασίες»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 11 παρέχουν οδηγίες για το πώς πρέπει να αντιμετωπιστεί λογιστικά η απόκτηση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών» οι οποίες αποτελούν επιχείρηση όπως αυτή ορίζεται στο Δ.Π.Χ.Α. 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι οι σχετικές αρχές του Δ.Π.Χ.Α. 3 περί λογιστικής αντιμετώπισης των συνενώσεων επιχειρήσεων και άλλων προτύπων (π.χ. Δ.Λ.Π. 36 Απομείωση Αξίας Περιουσιακών Στοιχείων που αφορά στη διενέργεια ελέγχου απομείωσης μίας μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία έχει κατανεμηθεί η υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών») θα πρέπει να εφαρμοστούν. Οι ίδιες διατάξεις θα πρέπει να εφαρμοστούν και κατά τη σύσταση «Από κοινού ελεγχόμενων εργασιών» μόνο στην περίπτωση που ένα από τα μέλη που συμμετέχουν εισφέρει σε αυτή μία επιχείρηση. Το κοινοπρακτών μέλος θα πρέπει να γνωστοποιήσει και αυτό τη σχετική πληροφόρηση που απαιτείται από το Δ.Π.Χ.Α. 3 και από άλλα πρότυπα σχετικά με τις συνενώσεις επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία δεν αναμένει η συγκεκριμένη τροποποίηση να έχει επίδραση επί των οικονομικών της καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 38 (Τροποποιήσεις) Διευκρινήσεις για αποδεκτές μεθόδους απόσβεσης** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016, όπως εκδόθηκε από το IASB). Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 16 απαγορεύουν στις επιχειρήσεις τη χρήση μεθόδου απόσβεσης επί ενσώματων ακινητοποιήσεων, η οποία βασίζεται στην εκτίμηση των εσόδων που μπορεί να αποφέρει ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο. Οι τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 38 εισάγουν ένα μαχητό τεκμήριο ότι η εκτίμηση των εσόδων δεν αποτελεί την κατάλληλη βάση υπολογισμού της απόσβεσης ενός άυλου περιουσιακού στοιχείου. Το τεκμήριο μπορεί να είναι μαχητό στις εξής δύο περιπτώσεις: (α) όταν το άυλο περιουσιακό στοιχείο εκφράζεται ως μέτρο υπολογισμού των εσόδων ή (β) όταν μπορεί να αποδειχθεί ότι τα έσοδα και η ανάλωση των οικονομικών ωφελειών που απορρέουν από το άυλο περιουσιακό στοιχείο είναι στενά συνδεδεμένα. Επί του παρόντος, η Εταιρεία δεν κατέχει ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και άυλα περιουσιακά στοιχεία.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

-
- «**Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2010-2012**» (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1 Ιουλίου 2014 και μετά), Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:
- **Δ.Π.Χ.Α. 2** – Τροποποιεί τους ορισμούς «Περίοδος κατοχύρωσης» και «συνθήκη αγοράς» και προσθέτει ορισμούς για «όρο απόδοσης» και «όρος χρόνου υπηρεσίας» οι οποίοι προηγουμένως περιλαμβάνονταν στον ορισμό της «Περίοδου κατοχύρωσης».
 - **Δ.Π.Χ.Α. 3** – Απαιτεί το ενδεχόμενο τίμημα το οποίο έχει ταξινομηθεί ως περιουσιακό στοιχείο ή ως υποχρέωση να επιμετράται στην εύλογη αξία σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ανεξάρτητα από το εάν το ενδεχόμενο τίμημα είναι χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο εντός σκοπού του Δ.Π.Χ.Α. 9 ή του Δ.Λ.Π. 39 ή μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση. Μεταβολές στην εύλογη αξία θα πρέπει να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
 - **Δ.Π.Χ.Α. 8** – Απαιτεί γνωστοποίηση σχετικά με τις κρίσεις που κάνει η Διοίκηση όταν εφαρμόζει τα κριτήρια συγκέντρωσης στους λειτουργικούς τομείς δραστηριότητας, περιλαμβάνοντας μία συνοπτική περιγραφή των λειτουργικών τομέων δραστηριότητας και των οικονομικών δεικτών που χρησιμοποιήθηκαν προκειμένου να διαπιστωθεί ότι οι λειτουργικοί τομείς δραστηριότητας έχουν παρόμοια οικονομικά χαρακτηριστικά. Αποσαφηνίζει ότι οι συμφωνίες του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων των τομέων με τα περιουσιακά στοιχεία της επιχείρησης απαιτούνται μόνο εάν αυτά αναφέρονται τακτικά στον επικεφαλή του οργάνου για τη λήψη αποφάσεων.
 - **Δ.Π.Χ.Α 13** – Διευκρινίζει ότι με την έκδοση του Δ.Π.Χ.Α. 13 και την τροποποίηση των Δ.Π.Χ.Α. 9 και Δ.Λ.Π. 39 δεν αναιρείται η δυνατότητα της επιμέτρησης των βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων σε μη προεξοφλημένη βάση, εάν η επίδραση από την προεξόφληση δεν είναι σημαντική (τροποποιούν μόνο τη βάση για συμπεράσματα).
 - **Δ.Λ.Π. 16 και Δ.Λ.Π. 38** – Διευκρινίζει ότι όταν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο ή ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο αναπροσαρμόζεται η αρχική αξία του περιουσιακού στοιχείου προσαρμόζεται κατά τρόπο ο οποίος είναι συνεπής με την αναπροσαρμογή της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και ότι οι συσσωρευμένες αποσβέσεις είναι η διαφορά μεταξύ της αρχικής λογιστικής αξίας και της λογιστικής αξίας μετά από κάθε ζημία απομείωσης.
 - **Δ.Λ.Π. 24** – Διευκρινίζει ότι μία εταιρεία διαχείρισης η οποία παρέχει προσωπικό που ασκεί διοίκηση σε μία άλλη εταιρεία, είναι συνδεδεμένο μέρος με την εταιρεία που δέχεται τις υπηρεσίες και πως πρέπει να γνωστοποιούνται οι πληρωμές σε εταιρείες που παρέχουν υπηρεσίες διαχείρισης.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων.

- «**Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2011-2013**» (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1 Ιουλίου 2014 και μετά), Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:
- **Δ.Π.Χ.Α 1** – Αποσαφηνίζει ότι μία εταιρεία η οποία εφαρμόζει για πρώτη φορά τα Δ.Λ.Π., επιτρέπεται αλλά δεν απαιτείται, να εφαρμόσει ένα νέο Δ.Π.Χ.Α. του οποίου η εφαρμογή δεν είναι ακόμη υποχρεωτική αλλά το νέο πρότυπο επιτρέπει ενωρίτερη εφαρμογή. Εάν μία εταιρεία επιλέξει να εφαρμόσει ενωρίτερα ένα νέο πρότυπο, τότε θα πρέπει να το εφαρμόσει αναδρομικά για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται, εκτός εάν το Δ.Π.Χ.Α. 1 περιλαμβάνει απαλλαγή ή εξαίρεση η οποία επιτρέπει κάτι διαφορετικό (τροποποιούν μόνο τη βάση για συμπεράσματα).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- **Δ.Π.Χ.Α. 3** – Διευκρινίζει ότι το Δ.Π.Χ.Α. 3 εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής του τη λογιστική αντιμετώπιση του σχηματισμού κοινοπραξίας στις οικονομικές καταστάσεις της κοινοπραξίας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 13** – Διευκρινίζει ότι ο σκοπός της εξαίρεσης του χαρτοφυλακίου στην παράγραφο 52 από την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μίας ομάδας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σε συμψηφισμένη βάση, περιλαμβάνει όλες τις συμβάσεις οι οποίες είναι εντός σκοπού και αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με τις διατάξεις των Δ.Λ.Π. 39 ή του Δ.Π.Χ.Α. 9, ακόμη και εάν αυτές οι συμβάσεις δεν πληρούν τον ορισμό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 32 «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση».
- **Δ.Λ.Π. 40** – Αποσαφηνίζει την αλληλεξάρτηση του Δ.Π.Χ.Α 3 και του Δ.Λ.Π. 40 κατά την ταξινόμηση ενός ακινήτου ως επενδυτικό ακίνητο ή ως ιδιοχρησιμοποιούμενο. Συνεπώς, μία εταιρεία η οποία αποκτά επενδυτικό ακίνητο πρέπει να προσδιορίσει εάν (α) το ακίνητο πληροί τον ορισμό του επενδυτικού ακινήτου σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 40 και (β) η συναλλαγή πληροί τον ορισμό της συνένωσης επιχειρήσεων σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 3.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων.

- **Δ.Λ.Π. 27 (Τροποποιήσεις) Εφαρμογή της Μεθόδου της Καθαρής Θέσης στις Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016, όπως εκδόθηκε από το IASB). Η τροποποίηση επιτρέπει στις επιχειρήσεις να χρησιμοποιούν τη μέθοδο της καθαρής θέσης προκειμένου να λογιστικοποιούν τις επενδύσεις τους σε θυγατρικές εταιρείες, κοινοπραξίες και συγγενείς εταιρείες στις ατομικές τους οικονομικές καταστάσεις.
- **«Ετήσιες Βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2012-2014»** (σε ισχύ για χρήσεις με ημερομηνία έναρξης την 1 Ιουλίου 2016 και μετά), Επιφέρουν τροποποιήσεις στα ακόλουθα πρότυπα:

Δ.Π.Χ.Α. 5 – Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι όταν ένα περιουσιακό στοιχείο (ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενα προς πώληση) αναταξινομείται από την κατηγορία «προοριζόμενο προς πώληση» στην κατηγορία «προοριζόμενο προς διανομή» ή το αντίστροφο, το γεγονός αυτό δε συνιστά αλλαγή του πλάνου της πώλησης ή της διανομής και γι' αυτό δεν πρέπει να αντιμετωπιστεί λογιστικά ως μεταβολή. Αυτό σημαίνει ότι το περιουσιακό στοιχείο ή η ομάδα των περιουσιακών στοιχείων που προορίζονται προς πώληση δεν θα πρέπει να αποκατασταθεί στις οικονομικές καταστάσεις, σαν να μην είχε ποτέ ταξινομηθεί ως «προοριζόμενο προς πώληση» ή ως «προοριζόμενο προς διανομή», απλά και μόνο επειδή άλλαξε ο τρόπος της διάθεσης. Η τροποποίηση επίσης αποκαθιστά μία παράλειψη στο πρότυπο διευκρινίζοντας ότι η οδηγία στην αλλαγή του πλάνου πώλησης θα πρέπει να εφαρμόζεται σε ένα περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενων προς πώληση όταν παύουν να διακρατούνται προς διανομή αλλά δεν αναταξινομούνται ως «προοριζόμενα προς πώληση».

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δ.Π.Χ.Α. 7 – Υπάρχουν 2 τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 7.

1. Εξυπηρέτηση συμβάσεων μετά την μεταβίβαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Εάν μία επιχείρηση μεταβιβάζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο υπό όρους που επιτρέπουν στον μεταβιβάζοντα να αποαναγνωρίσει το περιουσιακό στοιχείο, το Δ.Π.Χ.Α. 7 απαιτεί να γνωστοποιούνται όλες οι μορφές συνεχιζόμενης ανάμειξης που μπορεί να έχει η μεταβιβάζουσα επί των μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων. Το Δ.Π.Χ.Α. 7 παρέχει οδηγίες σχετικά με το τι εννοεί με τον όρο «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση πρόσθεσε συγκεκριμένες οδηγίες προκειμένου να βοηθήσει τις διοικήσεις να προσδιορίσουν εάν οι όροι μιας σύμβασης για εξυπηρέτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία έχουν μεταβιβαστεί συνιστά «συνεχιζόμενη ανάμειξη». Η τροποποίηση δεν έχει αναδρομική εφαρμογή αλλά δίνει το δικαίωμα να εφαρμοστεί αναδρομικά. Παρεπόμενη τροποποίηση περιλήφθηκε στο Δ.Π.Χ.Α. 1 και έδωσε την ίδια δυνατότητα στις επιχειρήσεις που εφαρμόζουν για πρώτη φορά τα Δ.Π.Χ.Α.

2. Ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις

Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι η επιπρόσθετη γνωστοποίηση που απαιτείται από το Δ.Π.Χ.Α. 7 «Γνωστοποίηση – Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων» δεν απαιτείται ακριβώς για όλες τις ενδιάμεσες περιόδους, εκτός αν απαιτείται από το Δ.Λ.Π. 34. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ.

Δ.Λ.Π. 19 – Η τροποποίηση αποσαφηνίζει ότι, όταν προσδιορίζεται το επιτόκιο για την προεξόφληση των καθορισμένων υποχρεώσεων μετά την έξοδο από την υπηρεσία, το νόμισμα είναι αυτό που έχει σημασία για τη μετατροπή της υποχρέωσης και όχι η χώρα από την οποία προέρχεται. Η εκτίμηση για το εάν υπάρχει ενεργός αγορά για υψηλής ποιότητας εταιρικά ομόλογα βασίζεται στα εταιρικά ομόλογα αυτού του νομίσματος και όχι στα εταιρικά ομόλογα μιας συγκεκριμένης χώρας. Ομοίως, όταν δεν υπάρχει ενεργός αγορά για υψηλής ποιότητας εταιρικά ομόλογα σε αυτό το νόμισμα, μπορούν να χρησιμοποιηθούν κρατικά ομόλογα του ίδιου νομίσματος. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ αλλά περιορίζεται στην έναρξη της ενωρίτερης περιόδου που παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις.

Δ.Λ.Π. 34 – Η τροποποίηση αποσαφηνίζει τι εννοείται με την αναφορά στο πρότυπο «πληροφορία που γνωστοποιείται αλλού στην ενδιάμεση οικονομική έκθεση». Η τροποποίηση του Δ.Λ.Π. 34 απαιτεί την παραπομπή από τις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις στην πηγή της πληροφόρησης. Η τροποποίηση έχει αναδρομική ισχύ.

Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αυτές, οι οποίες δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων.

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

Τα στοιχεία που περιέχουν οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καταχωρούνται στο νόμισμα εκείνο που αποδίδει καλύτερα την οικονομική πραγματικότητα των υποκείμενων γεγονότων και συνθηκών που αφορούν την εταιρεία («λειτουργικό νόμισμα»). Οι εταιρικές οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε χιλιάδες Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Μη νομισματικά στοιχεία που καταχωρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται χρησιμοποιώντας την συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία της συναλλαγής.

Κατά την σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις των οικονομικών μονάδων της αλλοδαπής μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση τις μέσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της περιόδου. Οι προκύπτουσες διαφορές από τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων και των μέσων ισοτιμιών της περιόδου καθώς και από την επανεκτίμηση των εκ μεταφοράς ιδίων κεφαλαίων της οικονομικής οντότητας με την ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στα Λοιπά συνολικά έσοδα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».

2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή /και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα (ή έχουν περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο πλαίσιο μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης) καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην 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 διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο 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 πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια στοιχεία 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 τα ενσώματα πάγια στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην 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 παγίων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.5. Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

(α) Η Εταιρεία είναι μισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Μισθώσεις όπου ουσιαστικά οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση. Δεν υπήρχαν ουσιαστικές λειτουργικές μισθώσεις για την περίοδο που έχουν συνταχθεί οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

(β) Η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

Λειτουργικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

Χρηματοδοτικές Μισθώσεις: Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

2.6. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημιά απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης. Οι προβλέψεις απομείωσης για τις εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών, προεξοφλημένων με το πραγματικό επιτόκιο, και καταχωρείται ως έξοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων της χρήσης.

2.8. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.10. Διανομή Μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

2.11. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.12. Δανειακές Υποχρεώσεις

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

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.13. Δαπάνες Δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.14. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα, έχουν καταταχθεί ως χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα εμφανίζονται ως περιουσιακά στοιχεία όταν είναι προς όφελος της Εταιρείας ή ως υποχρεώσεις όταν είναι προς όφελος των αντισυμβαλλομένων.

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων και η σύναψη των συμβάσεων αυτών στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης της Εταιρείας και δεν εμπίπτουν στην λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του Δ.Λ.Π. 39.

Ένα παράγωγο μπορεί να είναι ενσωματωμένο σε ένα άλλο χρηματοοικονομικό μέσο, το οποίο ονομάζεται «κύριο συμβόλαιο». Σε αυτές τις περιπτώσεις, το παράγωγο διαχωρίζεται από το κύριο συμβόλαιο και καταχωρείται ως μεμονωμένο παράγωγο, υπό την προϋπόθεση ότι τα οικονομικά χαρακτηριστικά και τα χαρακτηριστικά κινδύνου του δεν συνδέονται άμεσα με τα αντίστοιχα οικονομικά χαρακτηριστικά του κυρίου συμβολαίου, ότι πληροί τον ορισμό ενός παράγωγου και ότι το κύριο συμβόλαιο δεν επιμετράται στην εύλογη αξία του, με τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή ζημιές να παρουσιάζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Τα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αναγνωρίζονται κατά τη σύναψη των συμβάσεων. Καταχωρούνται στην κατάσταση οικονομικής θέσης αρχικά και μεταγενέστερα στην εύλογη αξία τους. Το κόστος των συναλλαγών περιλαμβάνεται άμεσα στα χρηματοοικονομικά έξοδα. Τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη ή οι ζημιές αναγνωρίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης (καθαρή μεταβολή στην εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων).

2.15. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία από την ημερομηνία που την απέκτησε η Εθνική Πανγαία (ήτοι την 15 Φεβρουαρίου 2013) δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ε.Κ.Τ. προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

2.16. Προβλέψεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

2.17. Αναγνώριση Εσόδων

Το έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες 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 πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται ως δεδουλευμένα με βάση τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.18. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπ' όψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.19. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, Εθνική Πανγαία Α.Ε.Ε.Α.Π. καθώς και ο απώτερος μέτοχος, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ» ή «Τράπεζα») καθώς και επιχειρήσεις, στις οποίες η Τράπεζα και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.20. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις οικονομικές καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε αρκετούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς, πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη Σημείωση 2. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων που ακολουθεί η Εταιρεία επικεντρώνεται στην ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων από τις απρόβλεπτες μεταβολές της αγοράς.

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει διεθνή δραστηριότητα και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται: α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία, β) από τα χαρακτηριστικά του ακινήτου ιδιοκτησίας της και γ) από γεγονότα που αφορούν τον υφιστάμενο μισθωτή της Εταιρείας. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον κίνδυνο αυτό, καθώς το ακίνητο ιδιοκτησίας της εκμισθώνεται στην Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., μισθωτής υψηλής πιστοληπτικής ικανότητας, για διάρκεια 32 ετών από την έναρξη της μίσθωσης, με την ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων να συνδέεται με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου 1,0%. 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 σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και το παθητικό της που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως (Σημείωση 7) και δανειακές υποχρεώσεις (Σημείωση 9), αντίστοιχα. Ωστόσο, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων, καθώς οι καταθέσεις είναι σε λογαριασμούς όψεως και για τις δανειακές υποχρεώσεις, η Εταιρεία έχει καταρτίσει συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής της στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά (Σημείωση 9 και 11).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς η Εταιρεία έχει μοναδικό πελάτη (μισθωτή) την Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε., η οποία έχει υψηλή πιστοληπτική ικανότητα και ως εκ τούτου ο πιστωτικός κίνδυνος κρίνεται εξαιρετικά χαμηλός.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες.

Η Εταιρεία εξασφαλίζει την απαιτούμενη ρευστότητα εγκαίρως ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και των εισπράξεων των οφειλών από τον μισθωτή της και της συνετής διαχείρισης των διαθέσιμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013:

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2014							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.358	2.716	4.038	51.789	-	59.901
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	3.335	-	2.542	5.877
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	470	1.405	1.851	1.593	-	5.319
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	110	-	3.355	-	-	-	3.465
Σύνολο	110	1.828	7.476	9.224	53.382	2.542	74.562
	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2013							
Υποχρεώσεις							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	1.278	4.140	4.183	56.039	-	65.640
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	6.691	-	2.492	9.183
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	273	819	1.042	2.006	-	4.140
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	93	-	-	-	-	-	93
Σύνολο	93	1.551	4.959	11.916	58.045	2.492	79.056

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνεια κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκαν τα πραγματικά επιτόκια που ίσχυαν την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013, αντίστοιχα.

3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά του ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση. Σύμφωνα με την κοινή πρακτική του κλάδου στην Ελλάδα, η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας παρακολουθείται με τον δείκτη μόχλευσης (debt ratio ή gearing ratio). Ο δείκτης υπολογίζεται διαιρώντας τις συνολικές δανειακές υποχρεώσεις προς το σύνολο ενεργητικού, όπως εμφανίζονται στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της Εταιρείας μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεων της.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013.

	31.12.2014	31.12.2013
Δανειακές υποχρεώσεις	51.405	53.675
Σύνολο ενεργητικού	139.625	135.438
Δείκτης μόχλευσης	36,8%	39,6%

3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Στον κάτωθι πίνακα αναλύεται η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013, αντίστοιχα, ανά τεχνική αποτίμησης. Τα διαφορετικά επίπεδα καθορίζονται ως εξής:

Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις (Επίπεδο 1)

Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα (Επίπεδο 2).

Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς (Επίπεδο 3).

31 Δεκεμβρίου 2014		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	3.042	-	3.042	
31 Δεκεμβρίου 2013		Αποτίμηση με βάση			
Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο	
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	-	2.783	-	2.783	

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά.

Αποτιμήσεις του Επιπέδου 2

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps). Η εύλογη αξία των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων υπολογίζεται, μέσω του Bloomberg, ως η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που βασίζονται σε παρατηρήσιμες καμπύλες απόδοσης. Ως αποτέλεσμα κατατάσσονται στο Επίπεδο 2.

Οι ακόλουθοι πίνακες συνοψίζουν την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, τα οποία δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013, αντίστοιχα:

31 Δεκεμβρίου 2014

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	51.405

31 Δεκεμβρίου 2013

Υποχρεώσεις	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3
Δανειακές υποχρεώσεις	-	-	53.675

Τα στοιχεία παθητικού που περιλαμβάνονται στους ανωτέρω πίνακες αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος και η λογιστική τους αξία προσεγγίζει την εύλογη αξία τους.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013, η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσεγγίζουν την εύλογη αξία.

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013.

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.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία 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 περίοδο έχουν ως εξής:

α) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων.

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δε συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Η Εταιρεία χρησιμοποιεί την κρίση του για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνει υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς κατά το τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς. Η Εταιρεία, για τις συμφωνίες ανταλλαγής επιτοκίων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές, έκανε χρήση προεξοφλημένων ταμειακών ρών με τη χρήση του Bloomberg. Κατά τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας λαμβάνεται υπ' όψιν και η επίδραση του πιστωτικού κινδύνου, εάν είναι σημαντική. Η επίδραση αυτή εκτιμάται υπολογίζοντας την αποτίμηση του πιστωτικού κινδύνου («CVA») σε μεμονωμένη βάση για κάθε ένα αντισυμβαλλόμενο με τον οποίο η Εταιρεία διατηρεί ανοικτή θέση.

β) Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας.

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 ευλόγων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Οι εκτιμήσεις βασίζονται πρωτογενώς σε προβλέψεις προεξοφλημένων ταμειακών ρών λόγω μη ύπαρξης επαρκών τρεχουσών τιμών που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία λαμβάνει υπ' όψιν του 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 ρών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ρών, 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 την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ρών.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

γ) Κύριες παραδοχές της Διοίκησης για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα.

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 των οικονομικών καταστάσεων.

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 μισθώματα στην αγορά, κενές περίοδοι, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου στον οποίο ανήκει και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

5. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της μισθωμένο κτηριακό συγκρότημα γραφείων συνολικής εκμισθώσιμης επιφανείας 62 χιλ. τ.μ. στην Παιανία Αττικής.

Περίοδος που έληξε την Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	Εταιρεία	
	2014	2013
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	2.091	1.184
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	125.412	123.321

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 9.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2014:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα	31.12.2014
	Γραφεία	Σύνολο
Επίπεδο	3	
Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου	123.321	123.321
Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	2.091	2.091
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	125.412	125.412

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα του Ομίλου ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2013:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα Γραφεία	31.12.2013 Σύνολο
Επίπεδο	3	
Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου	122.137	122.137
Καθαρή ζημιά από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.184	1.184
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	123.321	123.321

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2014:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	125.412	15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος DCF	716	10,2%	7,60%

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2013:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	123.321	15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος DCF	716	10,2%	7,60%

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας έγινε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή στις 31 Δεκεμβρίου 2014, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999. Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €2.091 (2013: €1.184).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €2.555 χαμηλότερη ή €2.753 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2013: €4.447 χαμηλότερη ή €5.435 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση, €4.459 χαμηλότερη ή €5.450 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2013: €6.801 χαμηλότερη ή €7.250 υψηλότερη, αντίστοιχα).

6. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Εμπορικές απαιτήσεις	-	1.795	-
Λοιπές απαιτήσεις	36	5.680	-
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17)	47	59	170
Σύνολο	83	7.534	170

Η εύλογη αξία των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Εντός του 2013, η Εταιρεία επέλεξε τη δυνατότητα υπαγωγής στο καθεστώς ΦΠΑ της υφιστάμενης επαγγελματικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013 και σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1180/18.07.2013. Σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, η Εταιρεία αιτήθηκε την έκπτωση του ΦΠΑ των εισροών με τον οποίο είχε επιβαρυνθεί η κατασκευή του ακινήτου, ύψους €7.711, εκ του οποίου ποσό €5.304 αφορά σε επιστρεφόμενο ΦΠΑ (συμπεριλαμβάνεται στις λοιπές απαιτήσεις) και η διαφορά ποσού €2.407 αφορά σε συμψηφιζόμενο ΦΠΑ. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία έλαβε το επιστρεφόμενο ποσό ΦΠΑ από την αρμόδια αρχή εντός της χρήσης 2014 (Σημείωση 7).

7. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Ταμείο	-	-	2
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	14.130	4.583	3.125
Σύνολο	14.130	4.583	3.127

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Στις καταθέσεις όψεως και προθεσμίας περιλαμβάνονται δεσμευμένα ποσά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρόγραμμα έκδοσης κοινού ομολογιακού δανείου που έχει εκδώσει η Εταιρεία (Σημείωση 9), ύψους €8.471 (31 Δεκεμβρίου 2013: €2.672). Η αύξηση του υπολοίπου οφείλεται κυρίως στην επιστροφή ΦΠΑ από την αρμόδια φορολογική αρχή, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013 (Σημείωση 6).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

8. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014, ανερχόταν στο ποσό των €11.984 (1 Ιανουαρίου 2013 και 31 Δεκεμβρίου 2013: €11.984), διαιρούμενο συνολικά σε 1.198.425 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές (1 Ιανουαρίου 2013 και 31 Δεκεμβρίου 2013: 1.198.425), ονομαστικής αξίας τεσσάρων €10,0 εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

9. Δανειακές Υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει Πρόγραμμα Εκδόσεως Ομολογιακού Δανείου (εφεξής «το Πρόγραμμα») κυμαινόμενου επιτοκίου. Ωστόσο, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά καθώς έχει καταρτίσει με τους αντισυμβαλλόμενους του Προγράμματος συμβάσεις αντιστάθμισης κινδύνων επιτοκίου (interest rate swaps) για σκοπούς αντιστάθμισης της έκθεσής της στη μεταβολή του κυμαινόμενου επιτοκίου σύμφωνα με το Πρόγραμμα (Σημείωση 11).

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Μακροπρόθεσμα			
Ομολογιακά δάνεια	50.231	51.404	53.675
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	50.231	51.404	53.675
Βραχυπρόθεσμα			
Ομολογιακά δάνεια	1.174	2.271	1.895
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	1.174	2.271	1.895
Σύνολο	51.405	53.675	55.570

Η λήξη των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας έχει ως εξής:

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Έως 1 έτος	1.174	2.271	1.895
Από 1 έως 5 έτη	50.231	51.404	53.675
Πάνω από 5 έτη	-	-	-
Σύνολο	51.405	53.675	55.570

Η εύλογη αξία των δανείων κυμαινόμενου επιτοκίου προσέγγιζε την λογιστική τους αξία στις διάφορες ημερομηνίες κατάστασης οικονομικής θέσης.

Οι συμβατικές ημερομηνίες επαναποτίμησης περιορίζονται σε περίοδο διάρκειας 3 μηνών.

Το μέσο πραγματικό επιτόκιο των δανειακών υποχρεώσεων συμπεριλαμβανομένων των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων ανέρχεται σε 8,16% (2013: 8,18%), ενώ εάν δεν συμπεριληφθούν οι συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων το μέσο πραγματικό επιτόκιο ανέρχεται σε 6,00% (2013: 6,01%).

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο σε σχέση με τα δάνειά της, αφού τα δάνεια είναι εκφρασμένα στο λειτουργικό νόμισμα.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Οι δανειακές υποχρεώσεις είναι εξασφαλισμένες με το ακίνητο της Εταιρείας. Πιο αναλυτικά, επί του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. (εκπρόσωπος των ομολογιούχων) για ποσό €106.000. Το υπόλοιπο του ομολογιακού δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2014 σε €51.405 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €125.412. Επιπρόσθετα, επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας έχει συσταθεί ενέχυρο υπέρ της Τράπεζας Πειραιώς, για όλα τα οφειλόμενα, δυνάμει του ομολογιακού προγράμματος, ποσά, και έχουν εκχωρηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από το μισθωτήριο συμβόλαιο με την Cosmote.

10. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Μακροπρόθεσμες εγγυήσεις	2.542	2.492	2.492
Προκαταβολή έναντι μισθωμάτων	3.335	6.691	6.691
Σύνολο	5.877	9.183	9.183

Η Εταιρεία έχει λάβει προκαταβολή έναντι μισθωμάτων ύψους €6.691 η οποία θα συμψηφίζεται με μισθώματα από τον Σεπτέμβριο 2015. Ποσό €3.335 εμφανίζεται στις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, ενώ ποσό €3.356 συμπεριλαμβάνεται στο κονδύλι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καθώς θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών (Σημείωση 12).

11. Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Παράγωγα Χρηματοπιστωτικά Μέσα Παθητικού	3.042	2.783	3.695
Σύνολο	3.042	2.783	3.695

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα αφορούν σε συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίων (interest rate swaps). Η διενέργεια των ως άνω πράξεων στοχεύει στην αποτελεσματική οικονομική αντιστάθμιση κινδύνων σύμφωνα με τις απόψεις της Διοίκησης και δεν εμπίπτουν στη λογιστική αντιστάθμισης συμβατή με τους συγκεκριμένους κανόνες του ΔΛΠ 39.

Το ονομαστικό κεφάλαιο των συμβάσεων ανταλλαγής επιτοκίων την 31 Δεκεμβρίου 2014 ανερχόταν σε €49.151 (31.12.2013: €51.468). Οι ζημιές λόγω μεταβολής της εύλογης αξίας των παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων ανέρχονται σε €249 (2013: κέρδη €925).

Τα παραπάνω παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα παθητικού αφορούν σε μικτό ποσό και δεν έχουν συμψηφιστεί με παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα του ενεργητικού, ωστόσο υπόκεινται σε κύριες ή παρεμφερείς συμβάσεις συμψηφισμού, οι οποίες ενώ δεν πληρούν τα κριτήρια που έχουν θεσπιστεί από το εφαρμοστέο λογιστικό πρότυπο για συμψηφισμό στην κατάσταση οικονομικής θέσης, παρέχουν δικαίωμα συμψηφισμού των συναφών ποσών σε περίπτωση αθέτησης των συμφωνηθέντων όρων ενός εκ των αντισυμβαλλομένων (είτε λόγω χρεοκοπίας, αδυναμίας πληρωμής ή διεκπεραίωσης).

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

12. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2014	31.12.2013	01.01.2013
Προμηθευτές	30	51	297
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 17)	59	24	-
Φόροι – Τέλη	348	115	212
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	3.376	18	413
Σύνολο	3.813	208	922

Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

Στις λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2014 περιλαμβάνεται ποσό €3.356 το οποίο αφορά σε προκαταβολή έναντι μισθωμάτων η οποία θα συμψηφιστεί εντός των επόμενων δώδεκα μηνών (Σημείωση 10).

13. Κύκλος Εργασιών

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Έσοδα από μισθώματα	9.016	8.971
Σύνολο	9.016	8.971

Σύμφωνα με τους όρους της υφιστάμενης σύμβασης λειτουργικής μίσθωσης του ακινήτου ιδιοκτησίας της Εταιρείας, η αρχική περίοδος μίσθωσης ανέρχεται σε 32 έτη ενώ τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως σε σχέση με το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Δ.Τ.Κ.) προσαυξημένο κατά 1,0% και, σε κάθε περίπτωση, η προσαρμογή δεν πρέπει να υπολείπεται του 2% ή να υπερβαίνει το 4,5%.

Τα υπάρχοντα συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων δεν περιλαμβάνουν ενδεχόμενα μισθώματα. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Έως 1 έτος	5.795	9.016
Από 1 έως 5 έτη	39.408	34.662
Πάνω από 5 έτη	34.355	42.608
Σύνολο	79.558	86.286

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

14. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	228	356
Λοιπά έξοδα	69	7
Σύνολο	297	363

Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2014 περιλαμβάνουν τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ύψους €211. Οι φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 συμπεριλαμβάνουν Φόρο Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) το Ν. 3842/2010, ποσού €228 καθώς και το Ε.Ε.Τ.Α. Ν. 4152/2013, ποσού €110. Σημειώνεται ότι ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. από 1 Ιανουαρίου 2014 αντικατέστησε τον ΦΑΠ και το Ε.Ε.Τ.Α. (πρ. Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών – ΕΕΤΗΔΕ – του Ν. 4021/2011).

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν αφορούν στο μισθωμένο ακίνητο της Εταιρείας.

15. Λοιπά Έξοδα

	Όμιλος Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	5	-
Αμοιβές τρίτων	44	47
Φόροι - τέλη	-	23
Λοιπά	4	7
Σύνολο	53	77

16. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010 έως 2013 και συνεπώς οι φορολογικές υποχρεώσεις για την χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανόν να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική θέση της Εταιρείας. Η χρήση 2014 βρίσκεται υπό έλεγχο από τους τακτικούς ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος για το 2014 δεν είχε ολοκληρωθεί.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2014 που θα επηρέαζαν την οικονομική κατάστασή της.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

17. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Εθνική Παναγία Α.Ε.Α.Π. κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. Η Εθνική Παναγία Α.Ε.Α.Π. ελέγχεται από τη ΕΤΕ, η οποία κατέχει το 32,69% του μετοχικού της κεφαλαίου. Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31.12.2014	31.12.2013
Λοιπές απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	47	59
	47	59
Εμπορικές υποχρεώσεις σε συνδεδεμένα μέρη		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	59	24
	59	24
Δανειακές υποχρεώσεις		
ΕΤΕ	9.549	9.970
	9.549	9.970
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα – Υποχρεώσεις		
ΕΤΕ	536	477
	536	477

ii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	33	28
Σύνολο	33	28

iii. Καθαρή μεταβολή της εύλογης αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
ΕΤΕ	(56)	50
Σύνολο	(56)	50

iv. Χρηματοοικονομικά έξοδα

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
ΕΤΕ	751	712
Σύνολο	751	712

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

v. Αμοιβές και παροχές προς τη Διοίκηση

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Αμοιβές μελών Δ.Σ.	5	-
Σύνολο	5	-

vi. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

18. Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε. ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις που έληξαν την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 2013. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία από τη νόμιμη ελεγκτική εταιρεία Deloitte Χατζηπαύλου, Σοφιανός & Καμπάνης Α.Ε., η οποία είναι μέλος της Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Αμοιβές για υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων και για λοιπές εργασίες ελεγκτικής φύσης	14	7
Αμοιβές για έκδοση ετήσιου φορολογικού πιστοποιητικού	7	7
Σύνολο	21	14

19. Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Οικονομικών Καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2014

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

20. Επιδράσεις μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α.

Οι συμφωνίες που ακολουθούν παρουσιάζουν ποσοτικοποιημένα την επίδραση των σημαντικότερων μεταβολών που πραγματοποιήθηκαν επί των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας οι οποίες είχαν συνταχθεί σύμφωνα με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα (εφεξής «Ε.Λ.Π.») προκειμένου να γίνει η μετάβαση στα Δ.Π.Χ.Α.

Η πρώτη συμφωνία παρουσιάζει μια σύνοψη της επίδρασης της μετάβασης στην καθαρή θέση την 1 Ιανουαρίου 2013 και 31 Δεκεμβρίου 2013. Οι ακόλουθες συμφωνίες παρέχουν λεπτομέρειες της επίδρασης της μετάβασης ως εξής:

- Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2013 - Σημείωση 20.1
- Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2013 - Σημείωση 20.2
- Καθαρά κέρδη της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 - Σημείωση 20.3
- Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2014 - Σημείωση 20.4
- Ταμειακές ροές της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013 - Σημείωση 20.5

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύνοψη της επίδρασης της μετάβασης στα ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2013 και 31 Δεκεμβρίου 2013

	1.1.2013	Σημείωση	31.12.2013	Σημείωση
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τις Ε.Λ.Π.	23.562		23.623	
Διαγραφή δαπανών που σχετίζονται με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	(125)	20.1 (β) 20.1 (δ)	(125)	20.2 (β) 20.2 (δ)
Προσαρμογή της αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία βάσει Δ.Π.Χ.Α. 1	33.584	20.1 (α)	34.768	20.2 (α)
Αναγνώριση στα αποτελέσματα του καθαρού ποσού αναφορικά με την έκπτωση ΦΠΑ εισροών	-		7.555	20.2 (γ)
Επαναφορά αποσβέσεων άυλων περιουσιακών στοιχείων που αναγνωρίστηκαν βάσει Ε.Λ.Π. οι οποίες βάσει Δ.Π.Χ.Α. δε θα έπρεπε να λογιστούν	2.104	20.1 (β)	4.236	20.2 (β)
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει Ε.Λ.Π. για ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία (Δ.Λ.Π. 40)	644	20.1 (γ)	2.416	20.2 (γ)
Αναγνώριση παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων στην εύλογη αξία τους	(3.695)	20.1 (η)	(2.783)	20.2 (ζ)
Μεταφορά στα αποτελέσματα της χρήσης των εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου	-		(177)	20.2 (στ)
Λοιπές αναπροσαρμογές	(1)		(17)	
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ	56.073		69.496	

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

20.1. Ίδια κεφάλαια την 1 Ιανουαρίου 2013

	Σημείωση	Ε.Λ.Π.	01.01.2013 Προσαρμογές μετάβασης σε Δ.Π.Χ.Α.	Δ.Π.Χ.Α.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	122.137	122.137
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	β	8.417	(8.417)	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	γ	78.404	(78.401)	3
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		6	-	6
		86.827	35.319	122.146
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		170	-	170
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		3.127	-	3.127
		3.297	-	3.297
Σύνολο ενεργητικού		90.124	35.319	125.443
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό Κεφάλαιο		11.984	-	11.984
Υπέρ το άρτιο	δ	12.516	(125)	12.391
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	θ	(938)	32.636	31.698
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		23.562	32.511	56.073
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	ε	54.386	(711)	53.675
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		9.183	-	9.183
		63.569	(711)	62.858
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	στ	1.079	(157)	922
Δανειακές υποχρεώσεις	ζ	1.914	(19)	1.895
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	η	-	3.695	3.695
		2.993	3.519	6.512
Σύνολο παθητικού		66.562	2.808	69.370
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		90.124	35.319	125.443

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

– **Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α. στην κατάσταση οικονομικής θέσης της 1 Ιανουαρίου 2013**

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα

Αναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	79.045
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και αναπόσβεστου κόστους	33.584
Αναταξινόμηση τόκων κατασκευαστικής περιόδου από άυλα περιουσιακά στοιχεία	6.699
Αναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	2.809
Συνολική επίδραση - αύξηση στις επενδύσεις σε ακίνητα	<u>122.137</u>

Σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π., οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις (Σημείωση 5).

(β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Αναταξινόμηση τόκων κατασκευαστικής περιόδου από άυλα περιουσιακά στοιχεία	(6.699)
Αναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(2.809)
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει Ε.Λ.Π. οι οποίες βάσει Δ.Π.Χ.Α. δε θα έπρεπε να λογιστούν	2.104
Αναταξινόμηση εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου σε δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	(888)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Α.	(125)
Συνολική επίδραση - μείωση στα άυλα περιουσιακά στοιχεία	<u>(8.417)</u>

(γ) Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Αναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(79.045)
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει Ε.Λ.Π. για ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία (Δ.Λ.Π. 40)	644
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	<u>(78.401)</u>

(δ) Υπέρ το άρτιο

Διαγραφή εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(125)
Συνολική επίδραση - μείωση στο υπέρ το άρτιο	<u>(125)</u>

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(ε) Δανειακές υποχρεώσεις – μακροπρόθεσμες

Αναταξινόμηση εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου από άυλα περιουσιακά στοιχεία	(711)
Συνολική επίδραση - μείωση στις δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες)	<u>(711)</u>

(στ) Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Αναταξινόμηση δεδουλευμένων τόκων ομολογιακού δανείου σε δανειακές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	(158)
Λοιπές προσαρμογές	<u>1</u>
Συνολική επίδραση - μείωση στους προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	<u>(157)</u>

(ζ) Δανειακές υποχρεώσεις – βραχυπρόθεσμες

Αναταξινόμηση εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου από	(177)
Αναταξινόμηση δεδουλευμένων τόκων ομολογιακού δανείου από προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	<u>158</u>
Συνολική επίδραση - μείωση στις δανειακές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	<u>(19)</u>

(η) Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα

Αναγνώριση παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων στην εύλογη αξία τους	<u>3.695</u>
Συνολική επίδραση - αύξηση στα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	<u>3.695</u>

(θ) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 1 Ιανουαρίου 2013. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά €32.636.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

20.2. Ίδια κεφάλαια την 31 Δεκεμβρίου 2013

		Σημείωση	31.12.2013	
			Ε.Λ.Π.	Προσαρμογές μετάβασης σε Δ.Π.Χ.Α.
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό				
Επενδύσεις σε ακίνητα	α	-	123.321	123.321
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	β	6.302	(6.302)	-
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	γ	69.074	(69.074)	-
		75.376	47.945	123.321
Κυκλοφορούν ενεργητικό				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		7.534	-	7.534
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		4.583	-	4.583
		12.117	-	12.117
Σύνολο ενεργητικού		87.493	47.945	135.438
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Μετοχικό Κεφάλαιο		11.984	-	11.984
Υπέρ το άρτιο	δ	12.516	(125)	12.391
Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	θ	(877)	45.998	45.121
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		23.623	45.873	69.496
ΠΑΘΗΤΙΚΟ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανειακές υποχρεώσεις	ε	51.937	(533)	51.404
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		9.183	-	9.183
		61.120	(533)	60.587
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις		208	-	208
Δανειακές υποχρεώσεις	ζ	2.449	(178)	2.271
Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	η	-	2.783	2.783
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		93	-	93
		2.750	2.605	5.355
Σύνολο παθητικού		63.870	2.072	65.942
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		87.493	47.945	135.438

Η φύση των εγγραφών μετάβασης από τα Ε.Λ.Π. στα Δ.Π.Χ.Α. στις 31 Δεκεμβρίου 2013 είναι παρόμοια με αυτή την 1 Ιανουαρίου 2013.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

– **Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α. στην κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2013**

(α) Επενδύσεις σε ακίνητα

Αναταξινόμηση από ενσώματα περιουσιακά στοιχεία	79.045
Επίδραση της διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και αναπόσβεστου κόστους	34.768
Αναταξινόμηση τόκων κατασκευαστικής περιόδου από άυλα περιουσιακά στοιχεία	6.699
Αναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων από άυλα περιουσιακά στοιχεία	2.809
Συνολική επίδραση - αύξηση στις επενδύσεις σε ακίνητα	<u>123.321</u>

Σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π., οι εταιρείες ταξινομούσαν τις επενδύσεις σε ακίνητα κάτω από τα ενσώματα πάγια τα οποία εμφανίζονταν στο κόστος κτήσης μείον αποσβέσεις. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α., οι επενδύσεις σε ακίνητα ταξινομούνται ξεχωριστά από τα ιδιοχρησιμοποιούμενα πάγια και αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Σε τακτά χρονικά διαστήματα που το κάθε ένα δεν υπερβαίνει τους 6 μήνες, πραγματοποιούνται αποτιμήσεις (Σημείωση 5).

(β) Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Αναταξινόμηση τόκων κατασκευαστικής περιόδου από άυλα περιουσιακά στοιχεία	(6.699)
Αναταξινόμηση δαπανών που σχετίζονται με αγορά επενδυτικών ακινήτων σε επενδύσεις σε ακίνητα	(2.809)
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει Ε.Λ.Π. οι οποίες βάσει Δ.Π.Χ.Α. δε θα έπρεπε να λογιστούν	4.236
Αναταξινόμηση εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου σε δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες και βραχυπρόθεσμες)	(888)
Διαγραφή κεφαλαιοποιημένων δαπανών που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης άυλων στοιχείων σύμφωνα με Δ.Π.Χ.Α.	(125)
Λοιπές αναπροσαρμογές	(17)
Συνολική επίδραση - μείωση στα άυλα περιουσιακά στοιχεία	<u>(6.302)</u>

(γ) Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Αναταξινόμηση σε Επενδύσεις σε ακίνητα	(79.045)
Επαναφορά εγγραφής που αναγνωρίστηκε στα Ε.Λ.Π. αναφορικά με το αίτημα επιστροφής του ΦΠΑ	7.555
Επαναφορά αποσβέσεων που αναγνωρίστηκαν βάσει Ε.Λ.Π. για ακίνητα τα οποία αποτιμώνται σε εύλογη αξία (Δ.Λ.Π. 40)	2.416
Συνολική επίδραση - μείωση στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	<u>(69.074)</u>

Η Εταιρεία επέλεξε τη δυνατότητα υπαγωγής στο καθεστώς ΦΠΑ της υφιστάμενης επαγγελματικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013. Σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, η Εταιρεία αιτήθηκε την έκπτωση του ΦΠΑ των εισροών με τον οποίο είχε επιβαρυνθεί η κατασκευή του ακινήτου, με αποτέλεσμα την ισόποση μείωσης της αξίας κτήσης του ακινήτου σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π.. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. το ποσό της έκπτωσης του ΦΠΑ εμφανίζεται στα αποτελέσματα ως έσοδο.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(δ) Υπέρ το άρτιο

Διαγραφή εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(125)
Συνολική επίδραση - μείωση στο υπέρ το άρτιο	<u>(125)</u>

(ε) Δανειακές υποχρεώσεις – μακροπρόθεσμες

Αναταξινόμηση εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου από άυλα περιουσιακά στοιχεία	(711)
Αναταξινόμηση εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου από μακροπρόθεσμες σε βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	178
Συνολική επίδραση - μείωση στις δανειακές υποχρεώσεις (μακροπρόθεσμες)	<u>(533)</u>

(στ) Δανειακές υποχρεώσεις – βραχυπρόθεσμες

Αναταξινόμηση εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου από άυλα περιουσιακά στοιχεία	(177)
Μεταφορά στα αποτελέσματα της χρήσης των εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου	177
Αναταξινόμηση εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου από μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	(178)
Συνολική επίδραση - μείωση στις δανειακές υποχρεώσεις (βραχυπρόθεσμες)	<u>(178)</u>

(ζ) Παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα

Αναγνώριση παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων στην εύλογη αξία τους	2.783
Συνολική επίδραση - αύξηση στα παράγωγα χρηματοπιστωτικά μέσα	<u>2.783</u>

(ι) Κέρδη εις νέον

Οι παραπάνω προσαρμογές έγιναν με χρέωση ή πίστωση των αποτελεσμάτων εις νέον την 31 Δεκεμβρίου 2013. Η συνολική καθαρή επίπτωση ήταν αύξηση των αποτελεσμάτων εις νέον κατά €45.998.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

20.3. Καθαρά κέρδη για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013

Σημείωση	Από 01.01. έως 31.12.2013		
	Ε.Λ.Π.	Προσαρμογές μετάβασης σε Δ.Π.Χ.Α.	Δ.Π.Χ.Α.
Κύκλος εργασιών			
Έσοδα από μισθώματα	8.971	-	8.971
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	α	-	1.184
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	(363)	-	(363)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων	β	1.862	-
Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων	γ	2.102	-
Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	δ	-	925
Λοιπά έσοδα	ε	96	7.591
Λοιπά έξοδα	στ	(60)	(77)
Λειτουργικά κέρδη / (ζημιές)		4.680	13.551
Έσοδα από τόκους		23	23
Χρηματοοικονομικά έξοδα	ζ	(4.469)	(4.658)
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων		234	13.596
Φόροι		(173)	(173)
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου		61	13.423

– Επεξήγηση της επίπτωσης της μετάβασης στα Δ.Π.Χ.Α. στα καθαρά κέρδη για τη 12-μηνη περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013

(α) Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.184
Συνολική επίδραση - αύξηση σε κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	1.184

Στα Ε.Λ.Π., οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στο κόστος ενώ στα Δ.Π.Χ.Α. στην εύλογη αξία τους.

(β) Αποσβέσεις ενσώματων παγίων περιουσιακών στοιχείων

Στα Δ.Π.Χ.Α. οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και δεν αποσβένονται.

Όλα τα ποσά είναι σε χιλιάδες Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

(γ) Αποσβέσεις άυλων περιουσιακών στοιχείων

Το κονδύλι αφορά σε αποσβέσεις κατηγοριών άυλων περιουσιακών στοιχείων οι οποίες στα Δ.Π.Χ.Α. δεν αποσβένονται.

(δ) Καθαρή μεταβολή χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Αναγνώριση παράγωγων χρηματοπιστωτικών μέσων στην εύλογη αξία τους (διαφορά σε σχέση με την εύλογη αξία της 1.1.2013)	925
Συνολική επίδραση - αύξηση της μεταβολής των χρηματοοικονομικών μέσων προσδιορισμένα στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	925

(ε) Λοιπά έσοδα

Αναγνώριση του καθαρού ποσού αναφορικά με την έκπτωση ΦΠΑ εισροών	7.495
Συνολική επίδραση – αύξηση των λοιπών εσόδων	7.495

Η Εταιρεία επέλεξε τη δυνατότητα υπαγωγής στο καθεστώς ΦΠΑ της υφιστάμενης επαγγελματικής μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του αρ. 17 του ν.4110/23.1.2013. Σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις, η Εταιρεία αιτήθηκε την έκπτωση του ΦΠΑ των εισροών με τον οποίο είχε επιβαρυνθεί η κατασκευή του ακινήτου, με αποτέλεσμα την ισόποση μείωσης της αξίας κτήσης του ακινήτου σύμφωνα με τα Ε.Λ.Π.. Σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. το ποσό της έκπτωσης του ΦΠΑ εμφανίζεται στα αποτελέσματα ως έσοδο.

(στ) Λοιπά έξοδα

Λοιπές προσαρμογές	(17)
Συνολική επίδραση – αύξηση των λοιπών εξόδων	(17)

(ζ) Χρηματοοικονομικά έξοδα

Μεταφορά στα αποτελέσματα της χρήσης των εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου	(189)
Συνολική επίδραση - μείωση χρηματοοικονομικών εξόδων	(189)

Μεταφορά στα αποτελέσματα της χρήσης των εξόδων εκδόσεως ομολογιακού δανείου.

20.4. Ταμειακές ροές για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013

Η μετάβαση από τα Ε.Λ.Π. στα Δ.Π.Χ.Α. δεν είχε σημαντική επίδραση επί των ταμειακών ροών της Εταιρείας.

Στοιχεία και Πληροφορίες

ΚΑΡΕΛΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΕΡΕΥΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

ΑΡ.Μ.Α.Ε. 46314/01ΑΤ/Β/08/324, ΑΡ.Γ.Ε.ΜΗ 008287401000 - Α. Κηφισός 37, 151 23, Μαρούσι

Συνολικά οικονομικά στοιχεία και πληροφορίες της τριμηνιαίας χρήσης από 1 Ιανουαρίου 2014 έως 31 Δεκεμβρίου 2014

(Σύμφωνα με την Απόφαση 4/97/28.04.2009 του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρικής Κοινωνίας) (Τοις εκφρασμένοι σε χιλιάδες ευρώ)

(Τοις εκφρασμένοι σε χιλιάδες ευρώ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες, που προέρχουν από τις Οικονομικές Καταστάσεις, σταχτούν σε μια γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας ΚΑΡΕΛΑ Α.Ε. Συνατόμα εκδίδεται στον ανηγμένο, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επένδυση, επένδυση ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρεία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της (www.karela.gr), όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου των εργασιών ελεγκτή λογιστή.

Στοιχεία Εταιρείας

Αρμόδια Αρχή	Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανθρώπινης Ανάπτυξης
Έδρα:	Α. Κηφισός 37, 151 23, Μαρούσι
Κύριο δραστηριότητα:	Επιχειρήσεις & Διαχείριση Ιδιοκτητών ή Μετόχων των Κοινοτήτων
Αρ. Π.Μ.Ε.	008287401000
Ημερίνα ίδρυσης των Οικονομικών Καταστάσεων από το Δ.Σ.:	27 Μαΐου 2015
Οριστική Έκθεση Λογιστικής	Δημόσιος Λογιστής (Α.Μ. ΣΟΕΑ 13031)
Ελεγκτικό Έταρμα:	Δελoitte Λογιστήριου, Ισοφάνης και Καματίνη Α.Ε.
Υποκατάστημα ελέγχου:	Μετ' αλληλεγγύη γνώση
Υποκατάστημα έκδοσης έκθεσης ελέγχου:	27 Μαΐου 2015
Διεύθυνση διαδικτύου:	www.karela.gr

Υπόθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Αρμοδιότητα Δ. Συμβουλίου	Πρόεδρος & Διαβιβάζων Συμβουλίου
Πρόεδρος Γ. Ελέγχου	Μίλος
Γεωργίου Ο. Κωνσταντίνου	Μίλος
Θεοφανή Γ. Μουσαφίρη	Μίλος
Σύνα Α. Χαλασαδάκη	Μίλος

Στοιχεία Κατάστασης Οικονομικής Ύφεσης

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Επιχειρησιακό			
Επιπλέοντες σε επίσημη	115.412	123.321	322.137
Ευλόγιστα κύρια περιουσιακά στοιχεία	0	0	3
Λογικές αμοιβαροποιήσιμες απαιτήσεις	0	0	0
Σύνολο μη αναθεωρημένων ενεργητικών	115.412	123.321	322.140
Αναλύσεις από κλίσεις	0	1.795	0
Λογικά αναθεωρημένα περιουσιακά στοιχεία	83	5.739	170
Παρασκήμα έσοδων και εισοδημάτων	14.130	4.585	5.177
Σύνολο αναθεωρημένων ενεργητικών	14.213	12.315	3.297
Σύνολο ενεργητικό	149.625	135.636	125.437
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	11.904	11.904	11.904
Απόδομα από έκδοση μετοχών μέχρι το έτος	12.190	12.391	12.391
Μισθός / (Ζητούς) ως νέον	51.038	45.321	31.638
Σύνολο Ίδιων κεφαλαίων	75.132	69.616	56.073
Υπερκεφάλαια			
Αμοιβαροποιήσιμες δανειακές υποχρεώσεις	50.210	51.404	533.75
Λογικές αμοιβαροποιήσιμες υποχρεώσεις	5.877	9.189	9.189
Σύνολο αμοιβαροποιήσιμων υπερκεφαλαίων	56.087	60.593	62.964
Προμηθευτικές και λοιπές υποχρεώσεις	2.813	308	323
Παράσκημα χρηματοπιστωτικών μέσων	3.042	2.783	3.695
Πράξεις φορολογικής κτηματολογίας	75	93	0
Χρηματοπιστωτικές δανειακές υποχρεώσεις	1.114	2.271	1.896
Σύνολο μη αμοιβαροποιήσιμων υπερκεφαλαίων	8.168	5.455	6.512
Σύνολο υπερκεφαλαίων	64.255	66.048	69.476
Σύνολο Ίδιων κεφαλαίων και υπερκεφαλαίων	139.387	135.664	125.913

Στοιχεία Κατάστασης Μεταβλητών Ίδιων Κεφαλαίων

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Σύνολο Ίδιων κεφαλαίων έναρξης χρήσης	69.496	56.873
Μεταβλητά κεφάλαια:		
Συγκριτικά συνολικά έσοδα / (ζητούς) μετά από φόρους	5.917	13.423
Σύνολο Ίδιων κεφαλαίων λήξης χρήσης	75.413	69.496

Στοιχεία Κατάστασης Συνολικών Εσόδων Χρήσης

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Εσοδα από μετοχές	9.038	8.971
Εσοδα κλειστού εργασιών	9.038	8.971
Εσοδα κλειστού / (ζητούς) από αναπροσαρμογών των επενδύσεων σε ομότιμα σε εύλογη αξία	2.061	1.384
Μείωση δανειακών συμπεριληπτικών	1297	1247
Μείωση αποτελεσμάτων από την επενδυτική δραστηριότητα	16.818	9.797
Μισθός / (Ζητούς) προ φόρων	16.568	16.251
Μισθός / (Ζητούς) προ φόρων	6.073	13.596
Φόροι	1.560	1.375
Μισθός / (Ζητούς) μετά από φόρους	5.917	13.423
Συγκριτικά συνολικά έσοδα / (ζητούς) μετά από φόρους	5.917	13.423

Στοιχεία Κατάστασης Παρασκήμιου Ρευστότητας

	Από 01.01. έως	
	31.12.2014	31.12.2013
Παρασκήμια Ρευστότητας και Αμοιβαροποιήσιμων Δραστηριοτήτων		
Μισθός / (Ζητούς) προ φόρων (αναπροσαρμογών δραστηριοτήτων)	6.073	13.596
Μείωση / (Ζητούς) από αναπροσαρμογών των επενδύσεων σε ομότιμα σε εύλογη αξία	(2.091)	(1.384)
- Καθαρή μεταβολή χρηματοπιστωτικών μέσων προκαταβλημένων στην εύλογη αξία μέσων	248	(825)
αποτελεσμάτων	0	131
- Τόκοι από τόκους	4.415	4.650
- Χρηματοπιστωτικά έσοδα		
Μείωση / (Ζητούς) μετά από αναπροσαρμογών κεφαλαίων κίνησης ή τον επενδυτικών		
- Μετασχηματισμός δραστηριοτήτων		
- Μείωση / (Ζητούς) απαιτήσεων	7.451	(7.358)
- Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων (όχι δανειακών)	229	(294)
Μείωση:		
Χρηματοοικονομικά έσοδα και εισοδήματα καταβλητέων	(6.261)	(4.424)
Καταβλητέος φόρος	(174)	(179)
Σύνολο εσόδων από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	12.999	8.967
Παρασκήμια Ρευστότητας και Επενδυτικών Δραστηριοτήτων		
Τόκοι εισπραχθέντες	0	23
Σύνολο εσόδων από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	0	23
Παρασκήμια Ρευστότητας και Χρηματοοικονομικών Δραστηριοτήτων		
Αμοιβαροποιήσιμα έσοδα	(2.448)	(1.954)
Σύνολο εσόδων από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες (γ)	(2.448)	(1.954)
Καθαρή αύξηση/μείωση παρασκήμιου ρευστότητας (α) + (β) + (γ)	9.547	1.456
Παρασκήμια έσοδα και εισοδήματα έναρξης χρήσης	4.583	3.127
Παρασκήμια έσοδα και εισοδήματα λήξης χρήσης	14.130	4.583

Σημειώσεις

- Ο βασικός λογιστικός αρχής που εφαρμόστηκαν είναι αυτοί που προβλέπονται τα διεθνή πρότυπα χρηματοοικονομικής Αναφοράς ("Δ.Π.Χ.Α."), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Κατά την προετοιμασία εταιρική χρήση, οι Οικονομικές Καταστάσεις είναι συνταχθεί σύμφωνα με τα λογιστικά πρότυπα που προδιαγράφονται από το Ελληνικό Γενικό Λογιστικό Σύστημα και τα διατάξεις των άρθρων 42α έως και 42ε του ν.ομ. Ν. 2190/2020. Η μεταβολή από το Ελληνικό Λογιστικό Πρότυπο στο Δ.Π.Χ.Α. κατά την χρήση 2014 έγινε λαμβάνοντας υπ όψιν όλες τις προνοιές του Δ.Π.Χ.Α. 1 για την πρώτη εφαρμογή (Παράρτημα 2) και οι επιπτώσεις της μεταβολής αυτής παρουσιάζονται ποσοτικοποιημένα στο σημείωμα 20 της ετήσιας Έκθεσης Οικονομικής Έκθεσης.
- Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2010 έως 2013. Η χρήση 2014 βρέθηκε υπό έλεγχο από την εταιρεία ορισμένων ελεγχθέντων λογιστών της Εταιρείας, Deloitte Καζιργιάκου, Ισοφάνης και Καματίνη Α.Ε., σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 και μέχρι την εφαρμογή των οικονομικών καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος για το 2014 δεν είχε ολοκληρωθεί (Παράρτημα 36). Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν πιστεύει να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις για τις φορολογικές συντάξεις χρήσης.
- Δεν υπάρχουν επίσημοι έλεγχοι διαφοράς, καθώς και αποφόρος διακανονή (διαγραφών οφειλών), που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία της Εταιρείας (Παράρτημα 14).
- Η Εταιρεία δεν απαγορεύεται προσωρινά κατά την 31 Δεκεμβρίου 2014 και 31 Δεκεμβρίου 2013.
- Οι οικονομικές καταστάσεις καταρτίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Έθνικς Όμιλου Α.Ε.Α.Π. (με έδρα στην Ελλάδα), που συμμετέχει ήμισυ στο κεφάλαιο της Εταιρείας με ποσοστό 100%. Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενσωματώθηκαν οι αυτές της Έθνικς Όμιλου Α.Ε.Α.Π. με την μέθοδο της αλληλεγγύης (Παράρτημα 2).
- Επί του συνόλου δικαιοσύνης, η Εταιρεία έχει εμφορηθεί προσωρινά υποθήκη υπό της Τρίτης Όμιλου Α.Ε. (αποτελούμενη των προηγούμενων) με ποσό €108.000 γλ. Εφαρμόστηκε, επί του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας, έχει ενσωματωθεί ενάγχο υπό της Τρίτης Όμιλου Α.Ε. με όλη τα οφέλη και, ξεκινάει τον ασφαλιστικό προγράμματα, κατά, και έχουν εμφορηθεί όλα τα δικαιώματα της Εταιρείας όπως απορρέουν από τα μετοχικά συμβόλαια με την Ομίλου (Παράρτημα 2).
- Το υπόλοιπο και οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη όπως αυτά ορίζονται στο Δ.Α.Π. 24 αναλύονται ως εξής: α) Τόκοι 60 γλ., β) Τόκοι 60 γλ., γ) Απαιτήσεις 647 γλ., δ) Υπερκεφάλαια €10.144 γλ. Το υπόλοιπο και οι συναλλαγές της Εταιρείας με τα δικαστικά σπύδα και άλλα της Διοίκησης ήταν ως εξής: α) Συναλλαγές και κερμίδες δικαστικών σπύδων και μέλη της Διοίκησης 63 γλ., β) Απαιτήσεις από δικαστικά σπύδα και μέλη της Διοίκησης 60 γλ., και γ) Υπερκεφάλαια προς δικαστικά σπύδα και μέλη της Διοίκησης 60 γλ. (Παράρτημα 17).
- Την 31.12.2014, η Εταιρεία δεν είχε στην κατοχή της ίδιας μετοχής.
- Δεν υπάρχουν σημαντικά κεντρικά μεταπηλάσματα για την εφαρμογή των οικονομικών καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία (Παράρτημα 14).

Αθήνα, 27 Μαΐου 2015

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. & Διαβιβάζων Σύμβουλος

Το Μέλος του Δ.Σ.

Το Μέλος του Δ.Σ. & Λογιστής

Αριστοτέλης Καραγιάννης
ΑΔΤ Α63011075

Θεοφανής Μουσαφίρη
ΑΔΤ Α63011075

Σύνα Χαλασαδάκη
ΑΡ. ΑΔ. 78785 Α'

Διαθεσιμότητα Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης

Η Ετήσια Οικονομική Έκθεση, στην οποία περιλαμβάνονται:

- Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου,
- Η Έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή,
- Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας,
- Τα Στοιχεία και Πληροφορίες της Εταιρείας

είναι αναρτημένη στη διαδικτυακή διεύθυνση <http://www.karela-sa.gr>