

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
της χρήσης
από 1 Ιανουαρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017
Βάσει των Διεθνών Προτύπων
Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Βεβαιώνεται ότι η παρούσα Ετήσια Οικονομική Έκθεση που αφορά στη χρήση 2017 (1η Ιανουαρίου 2017 - 31η Δεκεμβρίου 2017) είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» κατά τη συνεδρίαση της 27ης Μαρτίου 2019 και τελεί υπό την έγκριση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 8 Απριλίου 2019. Η ανωτέρω μετά την έγκρισή της, από την Γενική Συνέλευση της εταιρείας και την δημοσίευσή της θα είναι αναρτημένη στο διαδίκτυο, στην νόμιμα καταχωρημένη εταιρική ιστοσελίδα της εταιρείας www.ceramics-allatini.gr, όπου και θα παραμείνει στην διάθεση του επενδυτικού κοινού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον πέντε (5) ετών από την ημερομηνία της έγκρισής της και δημοσιοποίησής της.



ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. ΔΗΛΩΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
II. ΕΚΘΕΣΗ ΕΛΕΓΧΟΥ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	5
III. Ετήσια Έκθεση Διαχειρίσεως Διοικητικού Συμβουλίου	10
IV. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	21
1. Οικονομικές Καταστάσεις.....	24
1.1. Κατάσταση οικονομικής θέσης (ποσά εκφρασμένα σε ευρώ).....	24
1.2. Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (ποσά εκφρασμένα σε ευρώ)	25
1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	26
1.4. Κατάσταση Ταμειακών Ροών	27
2. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	28
2.1. Γενικές πληροφορίες.....	28
2.2. Σημαντικές Λογιστικές Πολιτικές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία.....	28
2.2.1. Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	28
2.2.2. Συναλλαγματικές μετατροπές	28
2.2.3. Ενσώματα πάγια	29
2.2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα	29
2.2.5. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία	30
2.2.6. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων.....	30
2.2.7. Επενδύσεις	30
2.2.8. Αποθέματα	31
2.2.9. Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	31
2.2.10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31
2.2.11. Μετοχικό κεφάλαιο	31
2.2.12. Δανεισμός.....	31
2.2.13. Κρατικές Επιχορηγήσεις.....	32
2.2.14. Φορολογία Εισοδήματος	32
2.2.15. Παροχές στο Προσωπικό.....	32
2.2.16. Αναγνώριση εσόδων και εξόδων	32
2.2.17. Κέρδη/ Ζημίες ανά μετοχή	33
2.2.18. Μισθώσεις	33
2.2.19. Χρηματοοικονομικός Κίνδυνος	33
2.2.20. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.....	34
2.3. ΥΙΟΘΕΤΗΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ	34
2.3.1. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση.....	34
2.3.2. Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία.	35
3. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων	41
3.1. Επενδύσεις σε Ακίνητα	41
3.2. Ενσώματα Πάγια	45
3.3. Αποθέματα.....	46
3.4. Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις	47
3.5. Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα	47
3.6. Ανάλυση Ιδίων Κεφαλαίων	48
3.7. Υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος.....	49
3.8. Δάνεια Τραπεζών.....	49
3.9. Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος.....	50
3.10. Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους.....	51

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

3.11. Προβλέψεις	51
3.12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	53
3.13. Πωλήσεις – Κύκλος Εργασιών	55
3.14. Άλλα Έσοδα.....	56
3.15. Άλλα Έξοδα	56
3.16. Έξοδα Διοίκησης,	56
3.17. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (ΚΑΘΑΡΟ).....	57
3.18. Φόροι στα αποτελέσματα	57
3.19. Βασική ζημία ανά μετοχή	57
3.20. Πληροφόρηση κατά Τομέα	57
3.21. Εκκρεμείς ή Δικαστικές Αποφάσεις	58
3.22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	58
3.23. Γεγονότα μετά την ημερομηνία του ισολογισμού.....	59
3.24. Αμοιβές νομίμων (ορκωτών) ελεγκτών.....	60
3.25 Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Οικονομικών καταστάσεων.....	60

I. ΔΗΛΩΣΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

**Σχετικά με την Ετήσια Οικονομική Έκθεση της χρήσεως 01/01/2017-31/12/2017 κατ' εφαρμογή
της παρ.2 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007**

Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007 τα κάτωθι υπογεγραμμένα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρίας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» δηλώνουν υπεύθυνα, εξ' όσων γνωρίζουν, ότι :

1. Οι Ετήσιες οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01/01/2017 έως 31/12/2017, οι οποίες καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της εταιρίας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.».
2. Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.», συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παρ. 6 έως 8 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007 και τις επ' αυτού εκτελεστικές αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 8/04/2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου &
Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος του Διοικητικού
Συμβουλίου

ΑΧΙΛΛΕΥΣ Κ. ΚΩΤΣΙΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ162497

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Α. ΠΡΙΝΤΖΙΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ 636503

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ Ι. ΣΤΑΜΟΥ
Α.Δ.Τ. 155021



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας **«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»**

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας **«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»** οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες. Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις ενδεχόμενες επιπτώσεις του θέματος που μνημονεύεται στην παράγραφο της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη”, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας **«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»** κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2017, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση για γνώμη με επιφύλαξη

Όπως γνωστοποιείται στη Σημείωση **3.1** των οικονομικών καταστάσεων, η Διοίκηση της εταιρείας εκτιμά ότι κατά την 31.12.2017 δεν υπήρχαν ενδείξεις απομείωσης της λογιστικής αξίας του λογαριασμού «Επενδύσεις σε Ακίνητα», ποσού Ευρώ 16 εκ. περίπου, και κατά συνέπεια δεν συντρέχει λόγος να προχωρήσει σε εκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού αυτών των περιουσιακών στοιχείων ώστε να εξαχθούν συμπεράσματα σχετικά με το ενδεχόμενο αναγνώρισης ζημίας απομείωσης. Κατά τη γνώμη μας, σύμφωνα με τη παράγραφο 12 του ΔΛΠ 36, συντρέχουν λόγοι να διενεργηθεί εκτίμηση του ανακτήσιμου ποσού των «Επενδύσεων σε Ακίνητα» την 31.12.2017. Εάν είχε διενεργηθεί η απαιτούμενη εκτίμηση ενδεχομένως να προέκυπτε ανάγκη απομείωσης της αξίας αυτών των περιουσιακών στοιχείων σε σχέση με την αξία που απεικονίζεται στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2017.

Επίσης επισημαίνουμε ότι στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2017 δεν έχουν συμπεριληφθεί γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις εύλογες αξίες των «Επενδύσεων σε Ακίνητα», σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 40.

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

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Επιστούμε την προσοχή σας στις Σημειώσεις **3.1.4** και **3.1.5** επί των οικονομικών καταστάσεων, όπου μεταξύ των άλλων αναφέρεται ότι η εταιρεία στις χρήσεις 2007 - 2017 είχε μηδενικό κύκλο εργασιών, συνεχείς ζημιολόγους χρήσεις, ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο, Ασφαλιστικούς Οργανισμούς, Τράπεζες, Εργαζόμενους και Τρίτους. Επιπρόσθετα η αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή, έχει ζητήσει μετά από αίτησή του



Ελληνικού Δημοσίου, τη λύση της εταιρείας επειδή δεν έχει υποβάλει, προς καταχώριση, οικονομικές καταστάσεις, εγκεκριμένες από τη γενική συνέλευση, για τρεις (3) συνεχείς διαχειριστικές χρήσεις. Περαιτέρω, αναφέρονται οι ενέργειες οι οποίες δρομολογούνται για την αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών, μέσω των οποίων η εταιρεία ευελπιστεί να πετύχει την άρση των λόγων λύσης της, τη βελτίωση των αποτελεσμάτων της, την αξιοποίηση των ακινήτων της και περαιτέρω τη διατήρηση συνθηκών ομαλής συνέχισης των δραστηριοτήτων της. Τα γεγονότα αυτά, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Η γνώμη μας δεν τροποποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξεχούσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά. Εκτός από τα θέματα που περιγράφονται στις παραγράφους της έκθεσής μας “Βάση για γνώμη με επιφύλαξη” και “Ουσιώδης αβεβαιότητα” και που σχετίζεται με τη συνέχιση δραστηριότητας έχουμε διαπιστώσει ότι τα θέματα που περιγράφονται κατωτέρω είναι τα σημαντικότερα θέματα του ελέγχου που πρέπει να γνωστοποιούνται στην έκθεσή μας.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΟ ΘΕΜΑ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ
Προβλέψεις για ενδεχόμενους κινδύνους και έξοδα συμπεριλαμβανομένων και των φορολογικών και ασφαλιστικών υποχρεώσεων	Διενεργήθηκαν ελεγκτικές διαδικασίες :
Λόγω του σημαντικού ύψους των ενδεχόμενων κονδυλίων του τίτλου του θέματος και της χρήσης παραδοχών και λογιστικών εκτιμήσεων για την καταχώριση των προβλέψεων για ενδεχόμενους κινδύνους και έξοδα, συμπεριλαμβανομένων και των φορολογικών και ασφαλιστικών υποχρεώσεων, θεωρούμε ότι αποτελεί το σημαντικότερο θέμα του ελέγχου. Σχετικές γνωστοποιήσεις περιλαμβάνονται στη σημείωση 3.7, 3.8, 3.10, 3.11, 3.12 των οικονομικών καταστάσεων.	• Ενημέρωση από το νομικό σύμβουλο για αγωγές τρίτων κατά της εταιρείας, για την εξέλιξη των σχετικών διαδικασιών και την πιθανή έκβαση. Αξιολόγηση της ανάγκης σχηματισμού πρόβλεψης, στην περίπτωση πιθανολογούμενης αρνητικής έκβασης ή εκτίμηση της επάρκειας της σχηματισμένης σχετικής πρόβλεψης. • Έλεγχος για τυχόν φορολογικές ή ασφαλιστικές υποχρεώσεις που δεν αναγράφονται στα βιβλία της εταιρείας και επαλήθευση ότι για όλες τις ενδεχόμενες υποχρεώσεις έχουν σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις. • Έλεγχος ότι όλες οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις έχουν εντοπιστεί και έχουν σχηματιστεί επαρκείς προβλέψεις • Λήψη έγγραφων διαβεβαιώσεων από τη διοίκηση της εταιρείας σχετικά με την πληρότητα και την αποτίμηση όλων των υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας. • Αξιολόγηση της επάρκειας και της καταλληλότητας των γνωστοποιήσεων, στις σχετικές σημειώσεις (3.7, 3.8, 3.10, 3.11, 3.12) των οικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών. Η γνώμη μας επί των οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.



Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό, πέραν των όσων αναφέρονται σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων” κατωτέρω.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των οικονομικών καταστάσεων

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

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

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις οικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.



- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που πρέπει να περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου δεν περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία να παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43ββ του κ.ν. 2190/1920. Συνεπώς, κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου δεν έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2017.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.



2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 ή λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/06/2000 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 18 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Θεσσαλονίκη, 8 Απριλίου 2019

Αθανάσιος Κ. Καραθάνος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 47831.



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

III. Ετήσια Έκθεση Διαχείρισεως Διοικητικού Συμβουλίου

**Προς την Τακτική Γενική Συνέλευση της εταιρείας
«ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» της περιόδου από 1/1/2017– 31/12/2017**

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Σας υποβάλλουμε τις οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, καθώς και την παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για τη χρήση από 1^{ης} Ιανουαρίου μέχρι 31ης Δεκεμβρίου 2017. Η παρούσα Έκθεση συντάχθηκε σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 107 παράγραφος 3 του Κ.Ν.2190/1920, τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 καθώς και των κατ' εξουσιοδότηση του ιδίου Νόμου αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η παρούσα Έκθεση περιλαμβάνει πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που πραγματοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της κλεισμένης χρήσεως, περιγραφή της προβλεπόμενης εξέλιξης των δραστηριοτήτων της Εταιρείας, πληροφορίες σχετικά με την διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και πληροφορίες σχετικά με τις μετοχές και το μετοχικό κεφάλαιο. Όσον αφορά την ανάλυση των κονδυλίων των Οικονομικών Καταστάσεων υπάρχει πλήρης αναφορά στις σημειώσεις που τις συνοδεύουν. Είναι αληθές, ότι παρόλο που η εταιρεία ενημέρωνε ατύπως κάθε ενδιαφερόμενο μέτοχο για την οικονομική της κατάσταση και την γενικότερη στασιμότητα της ένταξης του αστικού ακινήτου της στο σχέδιο πόλεως της Θεσσαλονίκης, εν τούτοις για τις χρήσεις 2015, 2016 και 2017 δεν υπέβαλλε τις οικονομικές καταστάσεις και ετήσια έκθεση διαχείρισης του Δ.Σ. λόγω ακριβώς της οικονομικής δυσπραγίας της και του κόστους σύνταξης και επιβεβαίωσης αυτών από ορκωτούς ελεγκτές.

Στη χρήση 2018 η αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή, έχει ζητήσει μετά από αίτησή του Ελληνικού Δημοσίου (Ε12212 / 5.12.2018), την λύση της εταιρείας επειδή δεν είχε υποβάλει, προς καταχώριση, οικονομικές καταστάσεις, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση, τριών (3) τουλάχιστον συνεχών διαχειριστικών χρήσεων, σύμφωνα με το Άρθρο 48 παρ. 1 περ. δ Κ.Ν. 2190/1920.

Η αίτηση εκδικάσθηκε 01.02.2019, με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας από το πολυμελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης και το δικαστήριο, πριν εκδώσει την απόφασή του, έδωσε στην εταιρεία προθεσμία μέχρι την 8.04.2019, για άρση των λόγων λύσης της Εταιρείας.

Η Διοίκηση έλαβε άμεσα μέτρα για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2015, 2016, 2017 & 2018 και θα μεριμνήσει να ελεγχθούν και να υποβληθούν σύντομα στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή προς καταχώριση, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας..

Επίσης, μετά την από 18.03.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, καλούνται οι κ.κ. Μέτοχοι της εταιρείας σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση την 8 Απριλίου 2019, για έγκριση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς(Δ.Π.Χ.Α.), των χρήσεων 2015, 2016, 2017.

Οι οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2017 έχουν εγκριθεί την 27.3.2019 από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιχείρησης.

1. Αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δράσης (GOING CONCERN)

Οι οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2017 της Εταιρείας συντάχθηκαν με βάση την αρχή της συνέχειας της επιχειρηματικής δράσης. Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η παραπάνω αρχή εξακολουθεί να είναι ισχυρή στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2017, παρά το γεγονός ότι υφίστανται παράγοντες που υποδηλώνουν συνθήκες δυσμενούς χρηματοοικονομικής κατάστασης και λειτουργίας της Εταιρείας, αλλά επειδή μέχρι σήμερα η εταιρεία λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, η διοίκηση κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2017, που εγκρίθηκαν την 27.3.2019, έκρινε ότι ορθά έχουν ετοιμαστεί με τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνέχειας της επιχειρηματικής δράσης.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εντός του 2019 πήρε και προτίθεται να πάρει τα κάτωθι μέτρα :

- Την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2017 & 2018 και θα μεριμνήσει να ελεγχθούν και να υποβληθούν σύντομα στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή προς καταχώριση, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.
- Θα μεριμνήσει να ρυθμιστούν οι ληξηπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο, Ι.Κ.Α. και την τράπεζα.
- Μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2019 θα γίνει έκθεση εκτίμησης ακινήτων της εταιρείας, από αναγνωρισμένο εκτιμητή.
- Τέλος η Διοίκησης εκτιμά, ότι το κλίμα αξιοποίησης των ακινήτων της, από τη χρήση 2016 μέχρι σήμερα, έχει αντιστραφεί λόγω της επανέναρξης της κατασκευής του Μετρό Θεσ/νίκης, σε συσχετισμό με τη θέση του μεγαλύτερου ακινήτου της εταιρείας, που είναι δίπλα στο σταθμό του Μετρό 'Νέας Ελβετίας'. Γεγονός που προσδίδει στο ακίνητο της Χαριλάου, υπεραξία η οποία ήδη μεταφράζεται σε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για αξιοποίηση του οικοπέδου των 83 στρ. για δημιουργία μεγάλου εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου σε ένα υπέρ-τοπικού χαρακτήρα επιχειρηματικό χώρο. Μέχρι το τέλος του τρέχοντος έτους, θα καταρτιστεί και το business plan για την λήψη μέτρων για την αξιοποίηση των ακινήτων της.

2. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση/Ετήσια ανασκόπηση πεπραγμένων - Προβλεπόμενη εξέλιξη/Προοπτικές.

Η στρατηγική της εταιρείας για την ανάπτυξη εξαρτάται αποκλειστικά από την εκμετάλλευση των βασικών επενδυτικών σχεδίων που έχει σχεδιάσει να υλοποιήσει. Η συντομότερη αξιοποίηση του ακινήτου στην περιοχή Χαριλάου, με τη χρήση υφιστάμενων πολεοδομικών εργαλείων και η επαναλειτουργία του έργου της κατασκευής του Μετρό στη Θεσσαλονίκη καθώς και η θέση του ακινήτου της εταιρείας, δίπλα στο σταθμό 'Νέα Ελβετία' προσδίδουν μια υπεραξία η οποία πρέπει να αξιοποιηθεί επωφελώς.

Αξιοποίηση Εταιρικού Ακινήτου στην Ν. Ελβετία – Εξέλιξη – Ιστορικό – Φύση Δραστηριοτήτων

Ο τομέας της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας της εταιρείας αφορά την ένταξη στο σχέδιο πόλεως του παλαιού Κεραμουργείου Αλλατίνη, (συνολικής έκτασης 83 στρ.) που βρίσκεται στον συνοικισμό Χαριλάου του Δήμου Θεσσαλονίκης και είναι το μοναδικό ενιαίο ιδιωτικό ακίνητο τόσο μεγάλης έκτασης στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης.

Η στρατηγική της εταιρείας για την ανάπτυξη και η πορεία της στο μέλλον εξαρτάται αποκλειστικά από την εκμετάλλευση των βασικών επενδυτικών σχεδίων που έχει σχεδιάσει να υλοποιήσει. Η συντομότερη αξιοποίηση του ακινήτου που είναι το μοναδικό ενιαίο ιδιωτικό ακίνητο τόσο μεγάλης έκτασης στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης, με τη χρήση υφιστάμενων πολεοδομικών εργαλείων και η επαναλειτουργία-ολοκλήρωση του έργου της κατασκευής του Μετρό στην Θεσσαλονίκη καθώς και η θέση του ακινήτου της εταιρείας, δίπλα στο σταθμό 'Νέα Ελβετία' προσδίδουν μια υπεραξία η οποία πρέπει να αξιοποιηθεί επωφελώς.

Το ακίνητο αυτό ευρισκόμενο εντός της πόλεως της Θεσσαλονίκης αντιπροσωπεύει το μεγαλύτερης ακίνητο περιουσιακό στοιχείο της Εταιρείας. Η εκδοθείσα απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού με αρ. Πρωτοκ. «ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30.849/899/16.5.2006, η οποία δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ τεύχος ΙΙ, αρ. φύλλου 692/5.6.2006 και κατέστη ήδη αμετάκλητη, αποχαρακτήρισε την πλειοψηφία των εταιρικών ακινήτων ως διατηρητέων και δρομολόγησε τις προϋποθέσεις αξιοποίησης των. Με την οριστικοποίηση της ως άνω Υπουργικής απόφασης η Εταιρεία υπέβαλλε τις προβλεπόμενες μελέτες και έλαβε την υπ' αριθμόν 2253/23.10.2006 άδεια κατεδάφισης του συνόλου των κριθέντων ως μη διατηρητέων ακινήτων και έτσι περιορίστηκε ο κίνδυνος παρεμπόδισης των σχεδίων αξιοποίησης του οικοπέδου. Η ίδια απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού επέβαλε στον Δήμο Θεσσαλονίκης τη διεξαγωγή Δημόσιου Αρχιτεκτονικού διαγωνισμού για την ένταξη του οικοπέδου στον ευρύτερο πολεοδομικό σχεδιασμό της πόλης και την ταυτόχρονη αξιοποίηση των μενόντων ως διατηρητέων ακινήτων, προκειμένου να στεγάσουν ευρύτερες δημόσιες ή δημοτικές λειτουργίες πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Η ανάπτυξη του ακινήτου στην περιοχή Ν. Ελβετίας θα γίνει βάσει χρονοδιαγράμματος, το οποίο όμως μπορεί να ανατραπεί λόγω αστάθμητων παραγόντων, όπως καθυστερήσεις στην έκδοση οικοδομικής άδειας, εκκρεμότητες με τοπικούς φορείς ή δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς κλπ., κατασκευαστικές δυσκολίες και υπερβάσεις, με αποτέλεσμα τη δέσμευση κεφαλαίων της Εταιρείας, την επιβάρυνση με χρηματοοικονομικό κόστος και την επιβάρυνση των οικονομικών αποτελεσμάτων με σημαντικά διαφυγόντα κέρδη λόγω της καθυστερημένης έναρξης της εκμετάλλευσης του ακινήτου. Επιπλέον η οικονομική συγκυρία αποτελεί από μόνη αρνητικό παράγοντα για την ανάπτυξη επενδύσεων τα κέρδη των οποίων θα προκύψουν σε μακροχρόνιο ορίζοντα. Το ακίνητο στην Ν. Ελβετία δεν έχει χάσει την αξία και αποτελεί δελεαστικό τομέα επένδυσης στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

Ο κίνδυνος της μη υλοποίησης της επένδυσης της αξιοποίησης του ακινήτου στην Ν. Ελβετία είναι μικρός, ωστόσο ο κίνδυνος της καθυστέρησης στην υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου είναι αρκετά πιθανός λόγω και της οικονομικής συγκυρίας, χωρίς η Διοίκηση της εταιρείας να είναι σε θέση στην παρούσα φάση να προσδιορίσει με ακρίβεια το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου.

Η εταιρεία προσπαθεί να αντιμετωπίσει τις ανωτέρω υποχρεώσεις της αλλά λόγω των ιδιαίτερα δυσμενών συνθηκών και της κλιμακούμενης οικονομικής κρίσης, που καθιστούν δυσκολότερη τη δυνατότητα άντλησης τραπεζικών κεφαλαίων, οι ανωτέρω υποχρεώσεις έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες. Η διοίκηση έλαβε μέτρα σημαντικού περιορισμού του λειτουργικού κόστους μειώνοντας δραστικά το παραγωγικό δυναμικό της.

Η Διοίκηση της εταιρείας θα εντείνει τις προσπάθειες της για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου παραθέτοντας παρακάτω τα χαρακτηριστικά του :

*-το συγκεκριμένο ακίνητο λόγω του ενιαίου μεγέθους και της προνομιακής του θέσης είναι το μοναδικό ακίνητο εντός του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης της Θεσσαλονίκης που διατηρεί αξιόλογες προοπτικές ανάπτυξης.

* -της γειτνίασεως αυτού με την οδική αρτηρία της Νέας Εγνατίας που οδηγεί στη Χαλκιδική και διασταυρώνεται με την περιφερειακή οδό του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης,

- * -της δυνατότητας απευθείας πρόσβασης των κατοίκων της Νοτιοανατολικής Θεσσαλονίκης,
- * - και κυρίως λόγω της γειτνίασης του οικοπέδου με τον οριστικά χωροθετηθέντα πρώτο επιβατικό σταθμό πόλης του μετρό Θεσσαλονίκης και της προβλεπόμενης δημιουργίας 1.500 θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Κατασκευή Κατοικιών – στη Θέρμη Θεσσαλονίκης

Στις 23 Οκτωβρίου 2008, πραγματοποιήθηκε Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.», στην οποία οι μέτοχοι αποφάσισαν και ενέκριναν ομόφωνα την κατάρτιση εργολαβικής σύμβασης μεταξύ της εταιρείας «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.» και του μετόχου και πρώην μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Κωνσταντίνου Κώτσια. Στα σχέδια της Διοίκησης είναι η ανοικοδόμηση επί αντιπαροχή αγροτεμαχίου ιδιοκτησίας του Κωνσταντίνου Κώτσια επιφανείας 7.500 τετρ. μέτρων στην περιοχή Θέρμης Θεσσαλονίκης για την κατασκευή πολυτελούς συγκροτήματος. Το υπέρ του οικοπεδούχου ποσοστό αντιπαροχής ορίσθηκε σε 33,33%.

Η εξέλιξη των εργασιών της κατασκευής του συγκροτήματος κατοικιών έχει ανατεθεί δια συμβάσεως σε υπεργολαβική εταιρεία. Στην παρούσα φάση δεν έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των κατοικιών ενώ η εργολήπτρια εταιρεία που έχει αναλάβει το έργο έχει αναστείλει την λειτουργία της λόγω προβλημάτων ρευστότητας. Η οικονομική συγκυρία έχει επηρεάσει σημαντικά το κλάδο της κατασκευής τα τελευταία 8 χρόνια. Η παρατεταμένη ύφεση στην οποία έχει εισέλθει η Ελληνική Οικονομία αλλά και οι αρνητικές προβλέψεις για την μελλοντική πορεία έχουν αρνητική επίδραση στην ψυχολογία του καταναλωτικού κοινού σε σχέση με την αγορά και απόκτηση είτε επαγγελματικής στέγης είτε κατοικίας. Επιπλέον παράγοντες που συντελούν στην αρνητική επίδραση στον τομέα του κατασκευαστικού κλάδου είναι :

- α) τα συνεχή δημοσιονομικά μέτρα που λαμβάνονται και έχουν σχέση με την επιβολή και είσπραξη φόρων σε σχέση με την ακίνητη περιουσία.
- β) η δραστική μείωση του εισοδήματος των νοικοκυριών σε συνδυασμό με το κορεσμό της αγοράς λόγω σημαντικού αριθμού αδιάθετων ακινήτων, δυσχεραίνει την πραγματοποίηση πωλήσεων.
- γ) ο περιορισμός της χορήγησης νέων στεγαστικών δανείων και επαγγελματικών δανείων για την απόκτηση κατοικιών και επαγγελματικών χώρων.

Όλα τα ανωτέρω έχουν ως αποτέλεσμα την δραματική συρρίκνωση του κλάδου της κατασκευής. Παρά το γεγονός ότι πρόκειται περί πολυτελούς συγκροτήματος κατοικιών με σημαντικές καινοτομίες κατασκευής μέχρι σήμερα δεν έχει επιτελεσθεί καμία συναλλαγή πώλησης.

Συμπερασματικά η αγορά ακινήτων έχει επηρεασθεί σε σημαντικό βαθμό από την από την οικονομική συγκυρία. Οι μεταβολές στο διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών, οι αλλαγές στα επίπεδα επιτοκίων, οι δυσκολίες στην απόκτηση στεγαστικών αλλά και επαγγελματικών δανείων, οι συνεχείς αλλαγές στη φορολογική πολιτική ο μεγάλος αριθμός αδιάθετων κατοικιών και γραφείων την προσφορά και ζήτηση ακινήτων με συνέπεια μέχρι σήμερα να μην έχει προκύψει αγοραστικό ενδιαφέρον για το συγκρότημα κατοικιών στην Θέρμη. Επιπλέον λόγω προβλημάτων ρευστότητας η ανάδοχος εταιρεία έχει αναστείλει την λειτουργία και η κατασκευή του συγκροτήματος δεν έχει ολοκληρωθεί. Η Διοίκηση της επιχείρησης προσπαθεί να εντοπίσει πιθανούς αγοραστές και βασίζεται στο γεγονός ότι το συγκρότημα που κατασκευάζεται έχει ολοκληρωθεί περίπου στο 60% είναι πολυτελούς κατασκευής και βρίσκεται σε πλεονεκτική περιοχή.

2. Οικονομικά Μεγέθη

Κατάσταση Οικονομικής Θέσης

Δεν υπήρξαν σημαντικές μεταβολές που διαφοροποιούν δραστικά το ενεργητικό και τις συνολικές υποχρεώσεις της Εταιρείας σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά.

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων

Λόγω έλλειψης δραστηριότητας ο κύκλος εργασιών της επιχείρησης είναι σχεδόν μηδενικός και τα μοναδικά έσοδά της προέρχονται από αποζημιώσεις χρήσης και ενοίκια ακινήτων ενώ η επιχείρηση κατέβαλλε προσπάθειες να μη αυξηθούν σημαντικά τα λειτουργικά έξοδα προκειμένου να αντιμετωπίσει τα προβλήματα ρευστότητας. Όπως φαίνεται από τον κατωτέρω πίνακα, τα συνολικά έξοδα της χρήσης 2017 έχουν μειωθεί κατά ευρώ 93.851,21 και στη χρήση 2017 ανέρχονται σε ποσό ευρώ 590.394,79 έναντι 684.246,00 της χρήσης 2016.

	Εταιρεία	
	2017	2016
Έσοδα	105.805,24	149.724,18
Έξοδα	-590.394,79	-684.246,00
<u>Σύνολα σε €</u>	<u>-484.589,55</u>	<u>-534.521,82</u>

Τραπεζικός Δανεισμός

Ο τραπεζικός δανεισμός αυξήθηκε στη χρήση 2017 κατά 10 %, έναντι της χρήσης 2016, και ανέρχεται σε € 1.344.588,97. Η χρηματοδότηση με τραπεζικά δάνεια είχε ως σκοπό την κάλυψη του κόστους για την ανέγερση του συγκροτήματος κατοικιών στην Θέρμη Θεσσαλονίκης. Σύμφωνα με τη δανειακή σύμβαση το δάνειο χορηγήθηκε για περίοδο (3) τριών ετών αρχόμενης από την πρώτη εκταμίευση, η οποία έγινε τον 12/2009 και για αυτό το λόγω και στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2017 εμφανίζεται ο τραπεζικός δανεισμός στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Ίδια Κεφάλαια :

Τα ίδια κεφάλαια της εταιρείας διαμορφώνονται ως εξής :

	Εταιρεία			
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Μετοχικό Κεφάλαιο	12.309.762,00	12.309.762,00	12.309.762,00	12.309.762,00
Λοιπά Αποθεματικά	1.051.836,15	1.051.836,15	1.051.836,15	1.051.836,15
Αποτελέσματα εις νέον	-7.851.824,06	-7.367.234,51	-6.832.712,69	-6.390.898,19
Σύνολο σε €	<u>5.509.774,09</u>	<u>5.994.363,64</u>	<u>6.528.885,46</u>	<u>6.970.699,96</u>

4. Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης:

Σύμφωνα με τη φορολογική νομοθεσία για τις χρήσεις 2011-2015, οι Ανώνυμες Εταιρίες και οι Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης που οι ετήσιες οικονομικές τους καταστάσεις ελέγχονται υποχρεωτικά από Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2190/1920 και Ν. 3190/1955 αντίστοιχα, υποχρεούνται να λαμβάνουν «Ετήσιο Πιστοποιητικό Φορολογικής Συμμόρφωσης» που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 που προβλέπεται στην παρ. 5 του άρθρου 82 του Ν.2238/1994 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013, το οποίο εκδίδεται μετά από φορολογικό έλεγχο που διενεργείται από τον ίδιο Νόμιμο Ελεγκτή ή ελεγκτικό γραφείο που ελέγχει τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις.

Για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 η εταιρία δεν έλαβε φορολογικό πιστοποιητικό των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παράγ. 5 Ν. 2238/1994 και υπόκειται στις προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις, για τον ανωτέρω λόγο έχει διενεργηθεί συνολικό ποσό πρόβλεψης ύψους € 50.000,00, για πρόστιμο που αναμένεται να της επιβληθούν.

5. Οικονομικοί Δείκτες :

	31/12/2017	31/12/2016
1. <u>Ρευστότητα:</u>		
Κυκλοφ. Ενεργ./Βραχυπρ. Υποχρ.	0,1531	0,1545
2. <u>Δανειακής Επιβάρυνσης</u>		
Δανειακά Κεφάλαια/Ίδια Κεφάλαια	0,2440	0,2038
3. <u>Αποδοτικότητα Ιδίων Κεφαλαίων</u>		
Ζημίες/Προς Ίδια Κεφάλαια	-0,088	-0,089
4. <u>Διάρθρωσης:</u>		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό/Ενεργητικό	7,37%	7,15%

6. Παράγοντες Κινδύνων

Η αγορά στην οποία δραστηριοποιείται η εταιρεία είναι έντονα ανταγωνιστική και έχει υποστεί μεγάλη αρνητική επίδραση από την οικονομική συγκυρία.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που αντιμετωπίζει η επιχείρηση είναι :

- Λειτουργικές Ζημίες – Μη ύπαρξη κύκλου εργασιών

Η επιχείρηση τα τελευταία χρόνια και μετά από την απόσχιση του βιομηχανικού κλάδου δεν έχει αναπτύξει δραστηριότητα και ο κύκλος εργασιών είναι μηδενικός με συνέπεια να παρουσιάζει συνεχώς λειτουργίες ζημίες οι οποίες επιβαρύνουν την καθαρή θέση της επιχείρησης. Η Διοίκηση της επιχείρησης προσπαθεί μέσω της μείωσης των δαπανών να περιορίσει τις επιπτώσεις των σωρευμένων λειτουργικών ζημιών.

Αξιοποίηση Αστικών Ακινήτων

Η επιχείρηση προσπαθεί να αναπτύξει δραστηριότητα στο τομέα της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας με (2) δύο τρόπους.

α. Αξιοποίηση μέσω της ανάπτυξης ακινήτου στην Ν. Ελβετία

Η ανάπτυξη του ακινήτου στην περιοχή Ν. Ελβετίας θα γίνει βάσει χρονοδιαγράμματος, το οποίο όμως μπορεί να ανατραπεί λόγω αστάθμητων παραγόντων, όπως καθυστερήσεις στην έκδοση οικοδομικής άδειας, εκκρεμότητες με τοπικούς φορείς ή δημόσιες υπηρεσίες και οργανισμούς κλπ., κατασκευαστικές δυσκολίες και υπερβάσεις, με αποτέλεσμα τη δέσμευση κεφαλαίων της Εταιρείας, την επιβάρυνση με χρηματοοικονομικό κόστος και την επιβάρυνση των οικονομικών αποτελεσμάτων με σημαντικά διαφυγόντα κέρδη λόγω της καθυστερημένης έναρξης της εκμετάλλευσης του ακινήτου. Επιπλέον η οικονομική συγκυρία αποτελεί από μόνη αρνητικό παράγοντα για την ανάπτυξη επενδύσεων τα κέρδη των οποίων θα προκύψουν σε μακροχρόνιο ορίζοντα. Το ακίνητο στην Ν. Ελβετία δεν έχει χάσει την αξία και αποτελεί δελεαστικό τομέα επένδυσης στην πόλη της Θεσσαλονίκης.

β. Αξιοποίηση μέσω της κατασκευής αστικών ακινήτων

Η αγορά ακινήτων έχει επηρεασθεί σε σημαντικό βαθμό από την από την οικονομική συγκυρία. Οι μεταβολές στο διαθέσιμο εισόδημα των καταναλωτών, οι αλλαγές στα επίπεδα επιτοκίων, οι δυσκολίες στην απόκτηση στεγαστικών αλλά και επαγγελματικών δανείων, οι συνεχείς αλλαγές στη φορολογική πολιτική ο μεγάλος αριθμός αδιάθετων κατοικιών και γραφείων την προσφορά και ζήτηση ακινήτων με συνέπεια μέχρι σήμερα να μην έχει προκύψει αγοραστικό ενδιαφέρον για το συγκρότημα κατοικιών στην Θέρμη. Επιπλέον λόγω προβλημάτων ρευστότητας η ανάδοχος εταιρεία έχει αναστείλει την λειτουργία και η κατασκευή του συγκροτήματος δεν έχει ολοκληρωθεί. Η Διοίκηση της επιχείρησης προσπαθεί να εντοπίσει πιθανούς αγοραστές και βασίζεται στο γεγονός ότι το συγκρότημα που κατασκευάζεται έχει ολοκληρωθεί περίπου στο 60% είναι πολυτελούς κατασκευής και βρίσκεται σε πλεονεκτική περιοχή.

Ο κίνδυνος της μη υλοποίησης της επένδυσης της αξιοποίησης του ακινήτου στην Ν. Ελβετία είναι μικρός, ωστόσο ο κίνδυνος της καθυστέρησης στην υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου είναι αρκετά πιθανός λόγω και της οικονομικής συγκυρίας, χωρίς η Διοίκηση της εταιρείας να είναι σε θέση στην παρούσα φάση να προσδιορίσει με ακρίβεια το χρονοδιάγραμμα υλοποίησης του επενδυτικού σχεδίου.

Λοιποί Κίνδυνοι

Πιστωτικός Κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει κυρίως από την συγκέντρωση των πιστώσεων σε περιορισμένο αριθμό πελατών. Η Διοίκηση της εταιρείας αντιμετωπίζει επαρκώς τον ανωτέρω κίνδυνο καθώς δεν έχει αναπτύξει δραστηριότητα και η έκθεση της εταιρείας στον ανωτέρω κίνδυνο δεν είναι σημαντική. Επιπλέον η εταιρεία έχει καταχωρίσει επαρκείς προβλέψεις απομείωσης που αντιπροσωπεύουν την εκτίμηση της για ζημίες σε σχέση με τους πελάτες και τις λοιπές απαιτήσεις. Οι προβλέψεις αυτές αποτελούνται κυρίως από ζημίες απομείωσης συγκεκριμένων απαιτήσεων που εκτιμώνται βάσει των δεδομένων συνθηκών ότι θα πραγματοποιηθούν αλλά δεν έχουν ακόμα οριστικοποιηθεί.

Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας συνίσταται στον κίνδυνο η εταιρεία να μη δύναται να εκπληρώσει τις χρηματοοικονομικές της υποχρεώσεις όταν αυτές λήγουν. Η προσέγγιση της Διοίκησης της εταιρείας σχετικά με τη διαχείριση ρευστότητας είναι να διασφαλίζει, όσο γίνεται περισσότερο, ότι πάντα θα έχει ικανή ρευστότητα για να εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του εμπρόθεσμα, κάτω από αντίξοες συνθήκες.

Στην κατάσταση οικονομικής θέσης της 31/12/2017 οι ληξιπρόθεσμες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της επιχείρησης υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Συγκεκριμένα:

Περιγραφή Ληξιπρόθεσμων Υποχρεώσεων	Λήξη έως 1 έτος σε €
- Υποχρεώσεις προς το Προσωπικό	455.000,00
- Υποχρεώσεις προς Προμηθευτές & πιστωτές	175.000,00
- Υποχρεώσεις για Φόρους	570.000,00
- Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος Ν.Π και Φορολογικά Πρόστιμα	815.000,00
- Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικούς Οργανισμούς με προσαυξήσεις	680.000,00
- Τραπεζικά Δάνεια	1.410.000,00
	<u>4.105.000,00</u>

Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις :

Απαιτήσεις	135.000,00	
Ταμειακά Διαθέσιμα:	20.000,00	155.000,00

Υπόλοιπο προς κάλυψη : 3.950.000,00

Η εταιρεία προσπαθεί να αντιμετωπίσει τις ανωτέρω υποχρεώσεις της αλλά λόγω των ιδιαίτερα δυσμενών συνθηκών και της κλιμακούμενης οικονομικής κρίσης, που καθιστούν δυσκολότερη τη δυνατότητα άντλησης τραπεζικών κεφαλαίων, οι ανωτέρω υποχρεώσεις έχουν καταστεί ληξιπρόθεσμες. Η διοίκηση έλαβε μέτρα σημαντικού περιορισμού του λειτουργικού κόστους μειώνοντας δραστικά το παραγωγικό δυναμικό της. Η Διοίκηση της εταιρείας παρακολουθεί και αναπροσαρμόζει καθημερινά το ταμειακό πρόγραμμα ρευστότητας με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές εισροές και εκροές.

7. Διαχείριση Κινδύνων

α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η εταιρία δεν εκτίθεται σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνος αγοράς, μεταβολές σε συναλλαγματικές ισοτιμίες, τιμές αγοράς και πιστωτικό κίνδυνο. Τα χρηματοοικονομικά μέσα της εταιρίας αποτελούνται από καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και από την αξία των εγκαταστάσεων του συγκροτήματος στην Θέρμη. Σε ότι αφορά το τελευταίο η Εταιρεία καταβάλει έντονες προσπάθειες σε μία δύσκολη αγορά προκειμένου να προχωρήσει σε συμφωνία πώλησης κάποιου ακινήτου.

β) Κίνδυνος Αγοράς

Συναλλαγματικός κίνδυνος: Η εταιρία συναλλάσσεται με εγχώριους πελάτες και το νόμισμα συναλλαγής είναι το Ευρώ. Συνεπώς δεν υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος.

Κίνδυνος τιμών: Η εταιρία εκτίθεται σε κίνδυνο τιμών καθώς δραστηριοποιείται στην αγορά ακινήτων η οποία την τελευταία περίοδο δέχεται πιέσεις τιμών αλλά και φορολογικών μέτρων οι οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις δεν ενισχύουν την πράξη συναλλαγών.

Κίνδυνος επιτοκίων:

Η εταιρία δεν κατέχει σημαντικό ύψος διαθεσίμων ή άλλων χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία μπορούν να επηρεαστούν από μεταβολές του επιτοκίου.

Σε ότι αφορά τις δανειακές υποχρεώσεις στην Εταιρεία έχει χορηγηθεί από Τράπεζα, για περίοδο (3) τριών ετών μέσο-μακροπρόθεσμο δανείου συνολικού ποσού €1.000.000,00, το οποίο την 31/12/2017 είχε καταστεί ληξιπρόθεσμο και ανέρχεται στο ποσό € 1.344.588,97.

Σκοπός του δανείου ήταν η χρηματοδότηση του κόστους κάλυψης ανέγερσης συγκροτήματος κατοικιών. Η ανάληψη του δανείου έγινε με προσημείωση ύψους €1.300.000,00 επί του οικοπέδου εμβαδού. 7.500 τ.μ. και των επ' αυτού ανεγερθησομένων κτισμάτων που βρίσκεται στην Θέρμη Θεσσαλονίκης. Το δάνειο είχε χορηγηθεί για περίοδο (3) τριών ετών και η εξόφληση του, προβλεπόταν ότι θα γίνει με εφάπαξ καταβολή στην λήξη του δηλαδή σε τρία χρόνια από την πρώτη εκταμίευση του δανείου, ήτοι στο τέλος του 2012. Το επιτόκιο του δανείου υπολογίζεται με βάση ένα κυμαινόμενο επιτόκιο το οποίο έχει συμφωνηθεί με την τράπεζα πλέον ενός περιθωρίου 0,50 εκατοστιαίες μονάδες και αναμένεται να κυμανθεί περίπου στο 6%.

Σημειώνουμε ότι η Εταιρεία την 31.12.2017 και μέχρι σήμερα, είναι εγγυητής σε τραπεζικό δάνειο της πρώην θυγατρικής «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΠΛΑΚΙΔΙΩΝ» ύψους ευρώ 65.000 περίπου, το οποίο έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο. Για την παρασχεθείσα εγγύηση διενεργήθηκε από την εταιρεία, στις χρήσεις 2012, 2013, 2014, 2015 & 2017 εγγραφή ισόποσης πρόβλεψης, με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της, επειδή το ποσό του δανείου δεν πληρώθηκε μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των παρόντων οικονομικών καταστάσεων από την πρώην θυγατρική.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος στον οποίο εκτίθεται η εταιρία είναι περιορισμένος λόγω της μη ύπαρξης απαιτήσεων από πελάτες.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία την τελευταία δεκαετία 2007-2017 έχει πολύ μικρά έσοδα και δεδομένου ότι η ακίνητη περιουσία της δεν έχει αξιοποιηθεί, υφίσταται κίνδυνος ρευστότητας της εταιρείας.

Εύλογη αξία:

Τα ποσά με τα οποία εμφανίζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης τα διαθέσιμα, οι απαιτήσεις και οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, προσεγγίζουν τις αντίστοιχες εύλογές τους αξίες λόγω της βραχυπρόθεσμης λήξης τους.

8.Εργασιακά θέματα

Η εταιρεία έχει καθιερώσει κατάλληλες αρχές και διαδικασίες, ώστε να παρέχεται η εύλογη διασφάλιση ότι διαθέτει επαρκές και ικανό προσωπικό & προσηλωμένο στις δεοντολογικές, διοικητικές οι οποίες είναι απαραίτητες για να εκπληρώνονται αποτελεσματικά από αυτό οι υποχρεώσεις του.

9.Περιβαλλοντικά θέματα

Η Εταιρεία αναγνωρίζει τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της. Η επιχείρηση προσπαθεί να αναπτύξει δραστηριότητα στο τομέα της αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας και δεν έχει πρόθεση να δημιουργεί απορρίμματα, τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον και συνεπώς δεν υφίστανται περιβαλλοντολογικά θέματα σε σχέση με τη λειτουργία της.

Οι στόχοι της Διοίκησης της Εταιρείας είναι:

- Να μειώνει την κατανάλωση ενέργειας, καυσίμων και χαρτιού.
- Να μειώνει τα απορρίμματα της και να αυξάνει τα ποσοστά ανακύκλωσης.
- Να ενσωματώνει την περιβαλλοντική συνείδηση στην εταιρική της κουλτούρα.

Παρακολουθεί το ενεργειακό της αποτύπωμα και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις της δραστηριότητάς της, ενώ παράλληλα επιδιώκει να βελτιώσει τις λειτουργίες της, τη διαδικασία καταμέτρησης και να εντείνει ακόμη περισσότερο την ανακύκλωση.

10.Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη ΔΛΠ -24

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
- Υποχρεώσεις προς Μετόχους για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	449.431,40	449.431,40
-Υποχρέωση προς πρώην Μέτοχο - Επιταγές Πληρωτές	3.961.848,56	3.961.848,56
- Απαίτηση/(Υποχρέωση) προς την Κεραμεία Αλλατίνη Παραγωγή Κεραμικών Πλακιδίων - πρώην Θυγατρική .	-106.655,87	-106.655,87
- Απαίτηση/(Υποχρέωση) προς Μέτοχο Εταιρείας (μέλος Διοίκησης)	--34.625,04	-53.074,61

Ανάλυση των ανωτέρω:

A) Υποχρεώσεις προς Διευθυντικά Στελέχη & Μέλη της Διοίκησης

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Καταθέσεις Μετόχων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου : Αχιλλέας Κώτσιας Μέτοχος - Μέλος Δ.Σ	43.000,00	43.000,00
Καταθέσεις Μετόχων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου : Κώτσιας Κων/νος- Μέτοχος.	406.431,40	406.431,40
	449.431,40	449.431,40

B) Υποχρέωση προς πρώην Μέτοχο – Επιταγές Πληρωτές

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Υποχρέωση προς τον κ. Λιβέρη Αχ. Κώτσια, από καταθέσεις για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, για τις οποίες δόθηκαν από την εταιρεία Επιταγές Πληρωτές	3.961.848,56	3.961.848,56

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

Γ) Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις με τέως θυγατρική

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Υποχρέωση : Κεραμεία Αλλατίνη Βιομηχ. Παραγωγής Πλακιδίων	-106.655,87	--106.655,87
Απαιτήσεις : Κεραμεία Αλλατίνη Βιομηχ. Παραγωγής Πλακιδίων	0	0
Υποχρέωση προς Πρώην Θυγατρική	<u>-106.655,87</u>	<u>-106.655,87</u>

Δ) Λοιπές Υποχρεώσεις

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Υποχρέωση προς κ. Κώτσια Αχιλλέας, Μέτοχος - Μέλος Δ.Σ	-34.625,04	-53.074,61

11. Μεταγενέστερα Γεγονότα μετά τη λήξη της χρήσεως των Οικονομικών Καταστάσεων

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31/12/2017 και έως την έγκριση των παρόντων οικονομικών καταστάσεων είναι τα κάτωθι :

1. Η αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή, έχει ζητήσει μετά από αίτησή του Ελληνικού Δημοσίου (Ε12212 / 5.12.2018), τη λύση της εταιρείας επειδή δεν είχε υποβάλει, προς καταχώριση, οικονομικές καταστάσεις, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση, τριών (3) τουλάχιστον συνεχών διαχειριστικών χρήσεων, σύμφωνα με το Άρθρο 48 παρ. 1 περ. δ Κ.Ν. 2190/1920. Η αίτηση εκδικάστηκε 1.02.2019, με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας από το πολυμελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης και το δικαστήριο, πριν εκδώσει την απόφασή του, έδωσε στην εταιρεία προθεσμία μέχρι την 8.04.2019, για άρση των λόγων λύσης της Εταιρείας.

Η Διοίκηση έλαβε άμεσα μέτρα για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2015, 2016, 2017 & 2018 και θα μεριμνήσει να ελεγχθούν και να υποβληθούν σύντομα στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή προς καταχώριση, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

12. Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Βάσει την διατάξεων του Ν.3873/2010 η εταιρεία θα πρέπει να αναφέρει τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης τον οποίο θα έπρεπε να έχει συμπεριλάβει στην Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης 2017.

Η Εταιρία θα υιοθετήσει κώδικα εταιρικής διακυβέρνησης τον οποίο θα υποβάλλει εγγράφως στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σε σύντομο χρονικό διάστημα.

IV. Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ της «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε - ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» σύμφωνα με τις παραγράφους 7 και 8 του άρθρου 4 του ν.3556/2007

1. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 12.309.762 Ευρώ. Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 09/05/2008 αποφάσισε ομόφωνα την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €3.517.075,00 με κεφαλαιοποίηση υφισταμένων καταθέσεων του μετόχου της πλειοψηφίας και Κωνσταντίνου Κώτσια. Σκοπός της εν λόγω αύξησης είναι η ενίσχυση της κεφαλαιακής υποδομής της εταιρείας με την αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου από 8.792.687 ευρώ σε 12.309.762 ευρώ. Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και η τροποποίηση του σχετικού άρθρου 5 του καταστατικού της εταιρείας εγκρίθηκε με την υπ' αριθμό κ2-7422/18.6.2008 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την υπ' αριθμ 524/28.09.2009 συνεδρίαση του. Με την ολοκλήρωση της υποβολής του Ενημερωτικού Δελτίου εκ μέρους και την έγκριση του από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς θα ξεκινήσει η διαδικασία της δωρεάν διάθεσης των μετοχών εφόσον αποδεχθούν την δωρεά και πληρώσουν το φόρο που θέλει τυχόν προκύψει κατά νόμο από την συγκεκριμένη πράξη.

Από την 13/10/2009 έγινε η εισαγωγή των 7.134.150 νέων μετοχών και ο συνολικός αριθμός των μετοχών που διαπραγματεύονται ανέρχεται συνολικά σε 24.619.524 οι οποίες βρίσκονται σε ειδικό καθεστώς διαπραγμάτευσης στην κατηγορία των μετοχών σε αναστολή.

2. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών

Η εταιρεία παρέχει όλες τις αναγκαίες διευκολύνσεις και πληροφορίες για την άσκηση των δικαιωμάτων προς τους μετόχους. Το Καταστατικό της εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα υπέρ συγκεκριμένων μετόχων. Όλες οι μετοχές της εταιρείας είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες. Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο νόμος και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβαση από το καταστατικό της.

3. Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της εταιρείας παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

4. Συμφωνίες μετόχων της εταιρείας

Δεν είναι γνωστές στην εταιρεία ούτε προβλέπεται στο καταστατικό της δυνατότητα συμφωνιών μετόχων που συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

5. Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του Π.Δ 51/1992

Οι μέτοχοι (φυσικά ή νομικά πρόσωπα) που κατείχαν στις 31/12/2017 άμεσα ή έμμεσα ποσοστό μεγαλύτερο από 5,0% του συνολικού αριθμού των μετοχών παρατίθενται στο παρακάτω πίνακα.

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

Μέτοχος	Αριθμός Μετοχών	Δικαιώματα Ψήφου (Ν. 3556/2007)	Ποσοστό %
Κωνσταντίνος Κώτσιας του Αχιλλέα	12.368.342	12.368.342	50,24%
Μαρία – Ευγενία Κώτσια του Βασιλείου	2.839.036	2.839.036	11,53%
Αχιλλέας Κώτσιας του Κωνσταντίνου	1.786.938	1.786.938	7,26%
Πηνελόπη Κώτσια του Κωνσταντίνου	1.389.982	1.389.982	5,65%

6. Αρμοδιότητα του Δ.Σ για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/20, οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρείες, μπορούν με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές, μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών, μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους, με σκοπό τη στήριξη της χρηματιστηριακής τιμής τους και με τους ειδικότερους όρους και διαδικασίες των ως άνω παραγράφων του άρθρου 16 του Κ.Ν 2190/1920. Δεν έχει ληφθεί τέτοια απόφαση από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

7. Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου κατόπιν δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται

8. Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

Δεν υφίστανται.

9. Σημαντικές συμφωνίες με μέλη του Δ.Σ ή το προσωπικό της εταιρίας.

Δεν υπάρχουν συμφωνίες της εταιρίας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν τη καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξ αιτίας δημόσιας πρότασης.

10. Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ και τροποποίησης του καταστατικού.

Οι κανόνες που προβλέπονται στο καταστατικό της εταιρίας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεων του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν 2190/1920.

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 18.3.2019, παμνηφεί και ομόφωνα προέβη στην εκλογή του νέου πενταμελούς Δ.Σ. της εταιρείας με τριετή θητεία μέχρι την 18/03/2022, και συγκεκριμένα τριών εκτελεστικών και δύο ανεξαρτήτων μη εκτελεστικών μελών αυτού, τα οποία συγκεντρώνουν τις τυπικές προϋποθέσεις του άρθρου 4 παρ. 1 του Ν. 3016/2002.

Συγκεκριμένα εξελέγησαν οι κκ. α) Αχιλλεύς Κώτσιας του Κωνσταντίνου, β) Αθανάσιος Πρίντζιος του Αντωνίου, γ) Αστέριος Τριανταφυλλίδης του Ευαγγέλου, δ) Ευάγγελος Στάμου του Ιωάννη και ε) Ιωάννης Μπαχτσετζής του Ευαγγέλου, οι οποίοι δήλωσαν ότι αποδέχονται την εκλογή τους. Τα δύο τελευταία μέλη του Δ.Σ. είναι τα μη εκτελεστικά και ανεξάρτητα και συγκροτούν, μαζί με την Πίτρη Δέσποινα του Θεοδώρου την Επιτροπή Ελέγχου, (βάσει του άρθρου 37 Ν. 3693/2008 και του άρθρου 44 Ν. 4449/2017) . Η συγκρότηση του Δ.Σ. έγινε με την απόφαση της συνεδρίασης υπ' αριθμ. 816 στις 18.03.2019 του Διοικητικού Συμβουλίου, που, εξέλεξε ομοφώνως ως Πρόεδρο και Διευθύνοντα Σύμβουλο τον κ. Αχιλλέα Κώτσια του Κωνσταντίνου και ως Αντιπρόεδρο τον κ. Αθανάσιο Πρίντζιο του Αντωνίου. Τα λοιπά μέλη εκλέγονται με την ιδιότητα του Συμβούλου

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 8/04/2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου &
Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΧΙΛΛΕΥΣ Κ. ΚΩΤΣΙΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ162497

Η ανωτέρω έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση που αποτελείται από 14 δέκα-τέσσερις (10-23) και είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 8/04/2019.

Θεσσαλονίκη, 8 Απριλίου 2019

Αθανάσιος Κ. Καραθάνος

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 47831.

ΣΟΛ  **Crowe SOL™**
Ο Ρ Κ Ω Τ Ο Ι Λ Ο Γ Ι Σ Τ Ε Σ

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

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

1.Οικονομικές Καταστάσεις

1.1.Κατάσταση οικονομικής θέσης (ποσά εκφρασμένα σε ευρώ)

<u>Σημ</u>	<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ</u>		
<u>Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>		
Ενσώματα πάγια 3.2.	0,53	0,53
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	0	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα 3.1	16.121.455,38	16.271.241,73
Λοιπές μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις	2.402,85	2.402,85
	16.123.858,76	16.273.645,11
<u>Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία</u>		
Αποθέματα 3.3.	1.126.565,45	1.126.565,45
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις 3.4	135.382,14	91.748,92
Διαθέσιμα για πώληση χρηματ/κα περιουσιακά στοιχεία	572,82	572,82
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 3.5.	19.777,06	34.689,01
	1.282.297,47	1.253.576,20
<u>Σύνολο περιουσιακών στοιχείων</u>	17.406.156,23	17.527.221,31
<u>ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ</u>		
Μετοχικό Κεφάλαιο	12.309.762,00	12.309.762,00
Λοιπά Αποθεματικά	1.051.836,15	1.051.836,15
Αποτελέσματα εις νέον	-7.851.824,06	-7.367.234,51
Σύνολο Καθαρής θέσης 3.6.	5.509.774,09	5.994.363,64
<u>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</u>		
<u>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>		
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος 3.9	2.352.056,46	2.352.056,46
Υποχρεώσεις για παροχές στους Εργαζόμενους 3.10	57.198,47	57.198,47
Προβλέψεις 3.11	1.111.529,69	1.007.529,69
	3.520.784,62	3.416.784,62
<u>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</u>		
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις 3.12	6.206.204,67	6.089.368,41
Βραχυπρόθεσμα δάνεια 3.8	1.344.588,97	1.221.900,76
Υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος 3.7.	824.803,88	804.803,88
	8.375.597,52	8.116.073,05
<u>Σύνολο υποχρεώσεων</u>	11.896.382,14	11.532.857,67
<u>Σύνολο Καθαρής Θέσης και Υποχρεώσεων</u>	17.406.156,23	17.527.221,31

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 28-60) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

1.2. Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος (ποσά εκφρασμένα σε ευρώ)

<u>ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ</u>	<u>Σημ.</u>	<u>1/1 - 31/12/2017</u>	<u>1/1 - 31/12/2016</u>
Πωλήσεις	3.13.	0,00	0,00
Κόστος πωλήσεων		0,00	0,00
Μικτό κέρδος / (ζημία)		0,00	0,00
Άλλα έσοδα	3.14	105.805,24	149.724,18
Άλλα έξοδα	3.15	-120.579,45	-169.717,36
Έξοδα διαθέσεως		0,00	0,00
Έξοδα διοικήσεως	3.16	-327.127,13	-381.409,71
Ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		-341.901,34	-401.402,89
Χρηματοοικονομικό κόστος (καθαρό)	3.17	-122.688,21	-113.118,93
Ζημίες προ φόρων		-464.589,55	-514.521,82
Αναβαλλόμενος Φόρος (Έσοδο - Έξοδο)		0,00	0,00
Φόρος εισοδήματος - πρόβλεψη ανέλεγκτων χρήσεων	3.18	-20.000,00	-20.000,00
Ζημίες περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες (α)		-484.589,55	-534.521,82
 Ζημίες μετά φόρους ανά μετοχή	3.19	-0,020	-0,022
Ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		-341.901,34	-401.402,89
Ζημίες προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων		-192.114,99	-251.616,54

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 28-60) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

**«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)**

1.3. Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	Μετοχικό κεφάλαιο	Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Αποτελέσματα εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2016	12.309.762,00	736.491,89	315.344,26	-6.832.712,69	6.528.885,46
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα (ζημίες μετά από φόρους περιόδου 1/1-31/12/16)	0,00	0,00	0,00	-534.521,82	-534.521,82
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Καθαρό Εισόδημα καταχωρημένο απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων την 31/12/2016	12.309.762,00	736.491,89	315.344,26	-7.367.234,51	5.994.363,64
Υπόλοιπα την 1 Ιανουαρίου 2017	12.309.762,00	736.491,89	315.344,26	-7.367.234,51	5.994.363,64
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα (ζημίες μετά από φόρους περιόδου 1/1-31/12/17)	0,00	0,00	0,00	-484.589,55	-484.589,55
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Καθαρό Εισόδημα καταχωρημένο απ' ευθείας στην Καθαρή Θέση	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων την 31/12/2017	12.309.762,00	736.491,89	315.344,26	-7.851.824,06	5.509.774,09

Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 28 -60) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

1.4.Κατάσταση Ταμειακών Ροών

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ		Οι συνημμένες σημειώσεις (σελ. 28 -60) αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των οικονομικών καταστάσεων
	1/1-31/12/2017	1/1-31/12/2016	
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Ζημίες χρήσεως προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-484.589,55	-534.521,82	
Ζημίες προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	0,00	0,00	
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	149.786,35	149.786,35	
Αναγνώριση εσόδων κρατικών επιχορηγήσεων	0,00	0,00	
Προβλέψεις	104.000,00	80.000,00	
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	122.688,21	113.118,93	
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-43.633,22	-45.248,08	
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	136.836,26	225.698,15	
Μείον:			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	0,00	0,00	
Καταβλημένοι φόροι εισοδήματος	0,00	0,00	
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	-14.911,95	-11.166,47	
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	0,00	0,00	
Τίμημα Είσπραξης από πώληση Θυγατρικής	0,00	0,00	
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	0,00	0,00	
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	0,00	0,00	
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καταθέσεις Μετόχων / Επιστροφές καταθέσεων	0,00	0,00	
Εξοφλήσεις δανείων/ Εισπράξεις Δανείων	0,00	0,00	
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	0,00	0,00	
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	-14.911,95	-11.166,47	
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	34.689,01	45.855,48	
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	19.777,06	34.689,01	

2. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

2.1. Γενικές πληροφορίες

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν μόνο τις εταιρικές καταστάσεις της «ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ. Η εταιρεία δεν έχει θυγατρικές και συνεπώς δεν έχει υποχρέωση και στη χρήση 2017 για σύνταξη ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Η έδρα της εταιρείας είναι στην Θεσσαλονίκη (Τέρμα Χαριλάου Ν. Ελβετία) και η διεύθυνσή της στο διαδίκτυο είναι www.ceramics-allatini.gr.

Η εταιρεία «ΚΕΡΑΜΕΙΑ-ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» έχει την μορφή της Ανωνύμου Εταιρείας και είναι εισηγμένη στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι μετοχές της εταιρείας τέθηκαν σε αναστολή διαπραγμάτευσης μετά από απόφαση του Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2017, έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας την 27/03/2019.

2.2.Σημαντικές Λογιστικές Πολιτικές που χρησιμοποιεί η Εταιρεία

2.2.1.Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας, συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (στο εξής Δ.Π.Χ.Α.) που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι οικονομικές καταστάσεις, έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους όπως αυτή τροποποιείται με την αναπροσαρμογή συγκεκριμένων στοιχείων ενεργητικού και παθητικού σε τρέχουσες αξίες, την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της εταιρείας (going concern) και είναι συνεπείς με τις λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2017.

2.2.2.Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης.

Τα στοιχεία των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρίας εκφράζονται σε ευρώ, που είναι το νόμισμα του οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργούν (Λειτουργικό νόμισμα).

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα βάσει των ισοτιμιών που υφίστανται κατά την ημερομηνία των συναλλαγών. Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές οι οποίες προκύπτουν από μετατροπή των νομισματικών στοιχείων που εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά την διάρκεια της περιόδου και κατά την ημερομηνία ισολογισμού, με τις υπάρχουσες ισοτιμίες, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

2.2.3. Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια, απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης τους. Το κόστος κτήσεως περιλαμβάνει όλες τις άμεσα επιρριπτές δαπάνες για την απόκτηση των στοιχείων. Οι δαπάνες που πραγματοποιούνται σε μεταγενέστερες χρήσεις αυξάνουν τη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων μόνο εάν πιθανολογείται ότι θα εισρεύσουν στην εταιρεία μελλοντικά οικονομικά οφέλη και το κόστος τους μπορεί να αποτιμηθεί αξιόπιστα. Οι επισκευές και οι συντηρήσεις καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ενσωμάτων παγίων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στη ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Μεταφορικά Μέσα	5-7	ETH
Έπιπλα και Λοιπός Εξοπλισμός .	5	ETH

2.2.4.Επενδύσεις σε Ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα κατέχονται για αποκόμιση ενοικίων, για κεφαλαιακή ενίσχυση ή και για τα δύο. Επενδύσεις σε ακίνητα είναι οι επενδύσεις που αφορούν όλα εκείνα τα ακίνητα (στα οποία περιλαμβάνονται η γη, τα κτίρια ή και τα δύο) τα οποία κατέχονται από την Εταιρεία, είτε για να αποκομίζει μισθώματα από την εκμίσθωσή τους είτε για την αύξηση της αξίας τους (ενίσχυση κεφαλαίου) ή και για τα δύο.

Τα ακίνητα, κατά την ημερομηνία μετάβασης με βάση το Δ.Π.Χ.Π.1 την 1.1.2004, αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία η οποία θεωρήθηκε ως «οιονεί κόστος». Η Εταιρεία επέλεξε να αποτιμά τις επενδύσεις σε ακίνητα με τη μέθοδο του κόστους. Η Διοίκηση εκτιμά ότι μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2019 θα γίνει έκθεση εκτίμησης ακινήτων της εταιρείας, από αναγνωρισμένο εκτιμητή.

Σύμφωνα με την πολιτική αυτή μετά την αρχική αναγνώριση όλες οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 16, δηλαδή στο κόστος κτήσεως μείον τις σωρευμένες αποσβέσεις και τις οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης, εκτός από αυτές που πληρούν τα κριτήρια για κατάταξη ως κατεχόμενες προς πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Π. 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες».

Τα οικόπεδα δεν αποσβένονται. Οι αποσβέσεις των άλλων στοιχείων των ακινήτων υπολογίζονται με την σταθερή μέθοδο μέσα στη ωφέλιμη ζωή τους που έχει ως εξής:

Κτίρια

21 ΕΤΗ

2.2.5. Άυλα Περιουσιακά Στοιχεία

Τα Άυλα περιουσιακά στοιχεία αφορούν λογισμικά προγράμματα που αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τις αποσβέσεις. Οι αποσβέσεις διενεργούνται με την σταθερή μέθοδο κατά την διάρκεια της ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών η οποία ανέρχεται σε 5 έτη. Οι δαπάνες που απαιτούνται για την ανάπτυξη και διατήρηση του λογισμικού καταχωρούνται ως έξοδα όταν γίνονται.

2.2.6. Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική τους αξία δεν θα ανακτηθεί. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία προκύπτουν. Όταν σε μεταγενέστερη χρήση η ζημία απομείωσης πρέπει να αναστραφεί, η αναπόσβεστη αξία του περιουσιακού στοιχείου αυξάνεται έως το ύψος της αναθεωρημένης εκτίμησης της ανακτήσιμης αξίας, στο βαθμό που η νέα αναπόσβεστη αξία δεν υπερβαίνει την αναπόσβεστη αξία που θα είχε προσδιοριστεί εάν δεν είχε καταχωρηθεί η ζημία απομείωσης σε προηγούμενες χρήσεις. Η αναστροφή της ζημίας απομείωσης καταχωρείται στα έσοδα.

2.2.7. Επενδύσεις

Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους και άλλα αξιόγραφα:

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (μετοχές) κατέχονται με σκοπό την πραγματοποίηση κέρδους από την μεταβολή της αξίας τους. Τα διαθέσιμα προς πώληση περιουσιακά στοιχεία περιέχουν μετοχές εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών και αποτιμώνται στην εύλογή τους αξία, η οποία βασίζεται στην χρηματιστηριακή τιμή τους κατά την ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού χωρίς να αφαιρούνται τα έξοδα συναλλαγής τους και οι μεταβολές στην εύλογη αξία των ανωτέρω περιουσιακών στοιχείων καταχωρούνται στα αποτελέσματα της χρήσης.

Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές σε θυγατρικές, σε επίπεδο ατομικών οικονομικών καταστάσεων, επιμετρούνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν ζημιές απομείωσης.

2.2.8.Αποθέματα

Τα αποθέματα αποτιμώνται στην κατ' είδος χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους κτήσεως και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Το κόστος κτήσεως προσδιορίζεται με την μέθοδο του μέσου σταθμικού κόστους.

Το κόστος των ετοιμών προϊόντων και των ημιτελών αποθεμάτων περιλαμβάνει το κόστος των άμεσων υλικών, το άμεσο εργατικό κόστος και τα γενικά βιομηχανικά έξοδα. Κόστος δανεισμού δεν περιλαμβάνεται στο κόστος κτήσεως των αποθεμάτων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία εκτιμάται με βάση τις τρέχουσες τιμές πώλησης των αποθεμάτων στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας αφαιρουμένων και των τυχόν εξόδων πώλησης όπου συντρέχει περίπτωση.

2.2.9.Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις από πελάτες αποτιμώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος αφαιρουμένων και των ζημιών απομείωσης. Οι ζημιές απομείωσης (απώλειες από επισφαλείς απαιτήσεις) αναγνωρίζονται όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη ότι η εταιρεία δεν είναι σε θέση να εισπράξει όλα τα ποσά που οφείλονται με βάση τους συμβατικούς όρους. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμιακών ροών, προ εξοφλούμενων με το πραγματικό επιτόκιο. Το ποσό της ζημιάς απομείωσης καταχωρείται ως έξοδο στα αποτελέσματα.

2.2.10.Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα διαθέσιμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τα ισοδύναμα των ταμειακών διαθεσίμων όπως καταθέσεις όψεως και προθεσμίας βραχείας διάρκειας, αλληλόχρεους τραπεζικούς λογαριασμούς και επενδύσεις χαμηλού ρίσκου που δύναται να μετατραπούν άμεσα σε διαθέσιμα. Οι αλληλόχρεοι τραπεζικοί λογαριασμοί εμφανίζονται στον ισολογισμό στις τρέχουσες τραπεζικές υποχρεώσεις

2.2.11.Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται αφαιρετικά του υπέρ το άρτιο κεφαλαίου αφαιρουμένου σχετικού φορολογικού οφέλους.

2.2.12.Δανεισμός

Τα δάνεια καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους μειωμένα με τα τυχόν άμεσα κόστη για την πραγματοποίηση της συναλλαγής. Μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.2.13.Κρατικές Επιχορηγήσεις

Οι κρατικές επιχορηγήσεις για εκπαίδευση προσωπικού ή άλλα έξοδα καταχωρούνται στα έσοδα βάσει της αρχής της συσχέτισης των εσόδων με τα έξοδα και απεικονίζονται στα αποτελέσματα αφαιρετικά των αντίστοιχων εξόδων. Οι κρατικές επιχορηγήσεις που σχετίζονται σε πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται στο παθητικό ως έσοδα επόμενων χρήσεων και μεταφέρονται στα έσοδα σύμφωνα με την ωφέλιμη διάρκεια ζωής των σχετικών παγίων.

2.2.14.Φορολογία Εισοδήματος

Ο φόρος εισοδήματος περιλαμβάνει:

- (α) τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος, που προκύπτει με βάση το φορολογητέο εισόδημα, όπως αυτό προσδιορίζεται από τις εκάστοτε διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας.
- (β) Τον αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος, ο οποίος προσδιορίζεται με την μέθοδο της υποχρέωσης του Ισολογισμού, με βάση τις προσωρινές διαφορές μεταξύ της λογιστικής αξίας και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων και υπολογίζεται με τους φορολογικούς συντελεστές που αναμένεται να ισχύουν κατά τον χρόνο ανάκτησης της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων και του διακανονισμού των υποχρεώσεων. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται κατά την έκταση που αναμένεται ότι θα υπάρξει μελλοντικό φορολογητέο κέρδος για την χρησιμοποίηση των προσωρινών διαφορών που τις δημιουργούν.
- (γ) Τον φόρο εισοδήματος και τις προσαυξήσεις φόρου εισοδήματος που θα προκύψουν από τον μελλοντικό φορολογικό έλεγχο. Το στοιχείο αυτό αναγνωρίζεται στις οικονομικές καταστάσεις με πρόβλεψη. Ο φόρος εισοδήματος αναγνωρίζεται ως έξοδο ή έσοδο στην κατάσταση αποτελεσμάτων

2.2.15.Παροχές στο Προσωπικό

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για παροχές στο προσωπικό για συνταξιοδότηση υπολογίστηκε με βάση την ισχύουσα νομοθεσία του Ν.2112/1920 και Ν.3198/1955 για παροχή εφάπαξ ποσού σε περίπτωση συνταξιοδότησης του προσωπικού.

2.2.16.Αναγνώριση εσόδων και εξόδων

Τα έσοδα αποτιμώνται στην εύλογη αξία των πωλήσεων αγαθών και παροχής υπηρεσιών, προ ΦΠΑ και λοιπών φόρων και μετά τις εκπτώσεις και επιστροφές.

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Πωλήσεις αγαθών

Οι πωλήσεις αγαθών αναγνωρίζονται όταν η Εταιρεία παραδίδει τα αγαθά στους πελάτες, τα αγαθά γίνονται αποδεκτά από αυτούς και η είσπραξη της απαίτησης είναι εύλογα εξασφαλισμένη. Οι λιανικές πωλήσεις γίνονται συνήθως μετρητοίς.

β) Παροχή υπηρεσιών

Τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών λογίζονται με βάση το στάδιο ολοκλήρωσης της υπηρεσίας σε σχέση με το εκτιμώμενο συνολικό κόστος της.

γ) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

δ) Έξοδα

Τα έξοδα αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σε δουλευμένη βάση.

2.2.17.Κέρδη/ Ζημίες ανά μετοχή

Τα βασικά απομειωμένα να κέρδη/Ζημίες ανά μετοχή, υπολογίζονται διαιρώντας τα κέρδη/Ζημίες με το μέσο σταθμικό αριθμό μετοχών κάθε χρήσης.

2.2.18.Μισθώσεις

Περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων καταχωρούνται ως περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας αποτιμώμενα, κατά την σύναψη της μίσθωσης, στην εύλογη αξία τους ή εφόσον είναι μικρότερη στην παρούσα αξία των ελάχιστων πληρωτέων μισθωμάτων.

Η σχετική υποχρέωση στον εκμισθωτή καταχωρείται στον ισολογισμό ως υποχρέωση από χρηματοδοτική μίσθωση.

Οι μισθωτικές πληρωμές μερίζονται σε χρηματοοικονομικό έξοδο και σε καταβολή υποχρέωσης με τρόπο που να δίνει σταθερό επιτόκιο στο εκάστοτε υπόλοιπο της υποχρέωσης. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

2.2.19. Χρηματοοικονομικός Κίνδυνος

α) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν εκτίθενται σε συναλλαγματικό κίνδυνο διότι το σύνολο σχεδόν των συναλλαγών διενεργείται σε ευρώ.

β) Πιστωτικός Κίνδυνος

Η Εταιρεία δεν έχουν σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Τα έσοδα της εταιρείας προέρχονται κυρίως από πελάτες με μειωμένο βαθμό απωλειών.

γ) Κίνδυνος Διακύμανσης επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή του σημαντικά τοκοφόρα περιουσιακά στοιχεία και συνεπώς δεν υπόκεινται στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων. Περιορισμένος κίνδυνος από την μεταβολή των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από μακροπρόθεσμα και βραχυπρόθεσμα δάνεια. Πολιτική της Εταιρείας είναι να διατηρεί το σύνολο των δανείων σε μεταβλητό επιτόκιο.

2.2.20 .Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Η σύνταξη των οικονομικών Καταστάσεων, σύμφωνα με τα ΔΠΧΠ απαιτούν την χρήση λογιστικών εκτιμήσεων. Επίσης απαιτείται η κρίση της Διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών και μεθόδων που έχουν υιοθετηθεί. Σημαντικές παραδοχές από την Διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται απαραίτητο. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις.

2.3.ΥΙΟΘΕΤΗΣΗ ΝΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΘΕΩΡΗΜΕΝΩΝ ΔΙΕΘΝΩΝ ΠΡΟΤΥΠΩΝ

2.3.1.Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΑΠ 12 (Τροποποίηση) “Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές”

Η τροποποίηση διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιηθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017. Η τροποποίηση (δεν) αναμένεται να έχει (σημαντική) επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

ΔΑΠ 7 Καταστάσεις ταμιακών ροών (Τροποποίηση) “Γνωστοποιήσεις”

Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017.

Η τροποποίηση αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Δ.Α.Π. 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα»

Με την τροποποίηση διευκρινίζεται ότι εάν μια συγκεκριμένη συναλλαγή πληροί τον ορισμό της συνένωσης επιχειρήσεων, όπως ορίζεται στο ΔΠΧΠ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων» και των επενδύσεων σε ακίνητα, όπως αυτά ορίζονται στο ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε Ακίνητα», απαιτείται η ξεχωριστή εφαρμογή και των δύο πρότυπων ξεχωριστά.

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

Τα παρακάτω νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί αλλά είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους. Η Εταιρεία δεν έχει εφαρμόσει νωρίτερα τα κατωτέρω πρότυπα και μελετά την επίδραση τους στις οικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμιση. Το πρότυπο θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Εκτός από τον πιστωτικό κίνδυνο της οντότητας, η ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν έχει αλλάξει σε σχέση με τις υπάρχουσες απαιτήσεις. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9, καθώς η εφαρμογή του εν λόγω προτύπου στο μέλλον μπορεί να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Νοεμβρίου 2016.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»

Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» αποτελεί το νέο πρότυπο που αφορά στην αναγνώριση του εσόδου και συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων επί του προτύπου που εκδόθηκαν στις 11 Σεπτεμβρίου του 2015 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.

Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31.

Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Το ΔΠΧΑ 15 υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Σεπτεμβρίου 2016.

Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15, καθώς η εφαρμογή του εν λόγω προτύπου στο μέλλον μπορεί να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»

Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15. Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 δεν μεταβάλλουν τις βασικές αρχές του Προτύπου, αλλά παρέχουν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζεται μία δέσμευση εκτέλεσης σε μία σύμβαση, πώς προσδιορίζεται αν μία οικονομική οντότητα αποτελεί τον εντολέα ή τον εντολοδόχο, και πώς προσδιορίζεται αν το έσοδο από τη χορήγηση μίας άδειας θα πρέπει να αναγνωριστεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31η Οκτωβρίου 2017.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 9 με το ΔΠΧΑ 4».

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

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

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

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

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

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

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

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

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

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 10 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές Καταστάσεις» και ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» - Πώληση ή Εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του Επενδυτή και της Συγγενούς ή της Κοινοπραξίας του

Η κύρια συνέπεια της τροποποίησης που εκδόθηκε από το Συμβούλιο στις 11 Σεπτεμβρίου 2014, είναι ότι ολόκληρο το κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε αφορούν σε μια θυγατρική ή όχι). Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία αφορούν σε μια θυγατρική. Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποίηση) “Ταξινόμηση και επιμέτρηση συναλλαγών που αφορούν παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών”

Η τροποποίηση παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με τη βάση επιμέτρησης όσον αφορά παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά και το λογιστικό χειρισμό σχετικά με τροποποιήσεις σε όρους που μεταβάλλουν μία παροχή που διακανονίζεται σε μετρητά ή σε παροχή που διακανονίζεται σε συμμετοχικούς τίτλους. Επιπλέον εισάγουν μία εξαίρεση όσον αφορά τις αρχές του ΔΠΧΑ 2 με βάση την οποία μία παροχή θα πρέπει να αντιμετωπίζεται σαν να επρόκειτο να διακανονιστεί εξ’ ολοκλήρου σε συμμετοχικούς τίτλους, στις περιπτώσεις όπου ο εργοδότης υποχρεούται να παρακρατά ένα ποσό προς κάλυψη των φορολογικών υποχρεώσεων των εργαζομένων που προκύπτουν από παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών και να το αποδίδει στις φορολογικές αρχές. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2014-2016

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις του Κύκλου 2014-2016, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο στις 8 Δεκεμβρίου 2016, έχουν εφαρμογή σε περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Δ.Π.Χ.Α. 1 Πρώτη εφαρμογή των διεθνών προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς

Η τροποποίηση διαγράφει τις «Βραχυπρόθεσμες εξαιρέσεις από τα Δ.Π.Χ.Α.» που προβλέπονταν από το Προσάρτημα Ε του Δ.Π.Χ.Α. 1 με το αιτιολογικό ότι έχουν υπηρετήσει πλέον τον σκοπό τους και δεν είναι πλέον απαραίτητες

Δ.Π.Χ.Α. 12 Γνωστοποιήσεις συμμετοχών σε άλλες οντότητες:Διευκρίνιση του σκοπού του προτύπου.

Η τροποποίηση διευκρίνισε το πεδίο εφαρμογής του προτύπου προσδιορίζοντας ότι ορισμένες από τις γνωστοποιήσεις, ισχύουν για τις συμμετοχές της οντότητας που έχουν ταξινομηθεί ως διακρατούμενες προς πώληση, εκτός της υποχρέωσης για παροχή συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017. Ως κατεχόμενα για πώληση, ως κατεχόμενα για διανομή ή ως διακοπείσες δραστηριότητες σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 «Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται προς πώληση και διακοπείσες δραστηριότητες».

ΔΛΠ 28 «Επιμέτρηση Συγγενών Επιχειρήσεων ή Κοινοπραξιών στην εύλογη αξία»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η επιλογή που δίνεται οι επενδύσεις σε συγγενής ή σε κοινοπραξίες που κατέχεται από μια οντότητα που είναι ένας οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων, ή άλλης οντότητας που πληροί τις προϋποθέσεις να επιμετρηθούν στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων είναι διαθέσιμη για κάθε μια επένδυση σε συγγενή ή κοινοπραξία ξεχωριστά κατά την αρχική αναγνώριση.

ΔΛΠ 40 « Επενδυτικά ακίνητα» Μεταφορές Επενδυτικών ακινήτων

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

Η τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 22 Διερμηνεία «Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και Προκαταβολές»

Η Διερμηνεία 22 διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό για τις συναλλαγές που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή την πληρωμή προκαταβολών σε ξένο νόμισμα. Συγκεκριμένα, εφαρμόζεται για τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όταν η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει ένα μη νομισματικό

περιουσιακό στοιχείο ή μια μη νομισματική υποχρέωση που προκύπτει από την πληρωμή ή την είσπραξη προκαταβολών πριν η οικονομική οντότητα αναγνωρίσει το σχετικό περιουσιακό στοιχείο, έξοδο ή έσοδο. Σύμφωνα με τη διερμηνεία, η ημερομηνία της συναλλαγής, για τον σκοπό του καθορισμού της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης των μη νομισματικών προπληρωμών του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης από λήψη προκαταβολής. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολικά, η ημερομηνία της συναλλαγής καθορίζεται για κάθε πληρωμή ή είσπραξη.

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 23 Διερμηνεία «Αβεβαιότητα σχετικά με το χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

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

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

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2015-2017

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

ΔΠΧΠ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Κοινές Συμφωνίες

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

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι μια οντότητα που συμμετέχει, αλλά δεν έχει από κοινού τον έλεγχο μιας κοινής επιχείρησης μπορεί να αποκτήσει από κοινού έλεγχο στην κοινή

επιχείρηση, της οποίας η δραστηριότητα αποτελεί επιχείρηση όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3. Σε τέτοιες περιπτώσεις, τα συμφέροντα στην κοινή επιχείρηση που κατείχε προηγουμένως δεν αποτιμώνται εκ νέου.

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος

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

ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού

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

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

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

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η τροποποίηση (δεν) αναμένεται να έχει (σημαντική) επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

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

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

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 και δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

3. Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων

3.1.Επενδύσεις σε Ακίνητα

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Γήπεδα & οικόπεδα	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις
<u>Κόστος κτήσεως</u>		
1 Ιανουάριου 2016	15.599.947,76	3.235.513,26
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορές – ανακατανομές	0	0
31 Δεκεμβρίου 2016	15.599.947,76	3.235.513,26
1 Ιανουάριου 2017	15.599.947,76	3.235.513,26
Προσθήκες	0	0
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορές – ανακατανομές	0	0
31 Δεκεμβρίου 2017	15.599.947,76	3.235.513,26
<u>Σωρευμένες Αποσβέσεις</u>		
1 Ιανουάριου 2016	0	2.414.432,94
Αποσβέσεις περιόδου	0	149.786,35
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορές – ανακατανομές	0	0
31 Δεκεμβρίου 2016	0	2.564.219,29
1 Ιανουάριου 2017	0	2.564.219,29
Αποσβέσεις περιόδου	0	149.786,35
Πωλήσεις	0	0
Μεταφορές – ανακατανομές	0	0
31 Δεκεμβρίου 2017	0	2.714.005,64
Αναπόσβ. αξία 31/12/2016	15.599.947,76	671.293,97
Αναπόσβ. αξία 31/12/2017	15.599.947,76	521.507,62

3.1.1. Μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017, δεν διενεργήθηκε έκθεση ακινήτων από αναγνωρισμένο εκτιμητή, επειδή η Διοίκηση της εταιρείας

εκτιμά ότι δεν υπάρχουν ενδείξεις, ότι η λογιστική αξία του λογαριασμού «Επενδύσεις σε Ακίνητα» δεν θα ανακτηθεί συνεπώς δεν προκύπτει ανάγκη απομείωσης του λογαριασμού.

Επιπρόσθετα η Διοίκησης εκτιμά, ότι το κλίμα αξιοποίησης των ακινήτων της, από τη χρήση 2016 μέχρι σήμερα, έχει αντιστραφεί λόγω της επανέναρξης της κατασκευής του Μετρό Θεσ/νίκης, σε συσχετισμό με τη θέση του μεγαλύτερου ακινήτου της εταιρείας, που είναι δίπλα στο σταθμό του Μετρό 'Νέας Ελβετίας'. Γεγονός που προσδίδει στο ακίνητο της Χαριλάου, υπεραξία η οποία ήδη μεταφράζεται σε έντονο επενδυτικό ενδιαφέρον για αξιοποίηση του οικοπέδου των 83 στρ. για δημιουργία μεγάλου εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου σε ένα υπέρ-τοπικού χαρακτήρα επιχειρηματικό χώρο.

3.1.2. Επί των αστικών ακινήτων της Εταιρείας υφίστανται τα κάτωθι εμπράγματα βάρη:

- Προσημείωση ύψους €1.300.000 σε *ακίνητα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας* (οικοπέδου εμβαδού. 7.500 τμ. και των επ' αυτού αναγερθησομένων κτισμάτων που βρίσκεται στη Θέρμη Θεσσαλονίκης), για εξασφάλιση τραπεζικού δανείου της Εταιρείας προς την τράπεζα ALPHA BANK, ανεξόφλητου υπολοίπου € 1.344.588,97 την 31/12/2017 και τραπεζικού δανεισμού τέως θυγατρικής της ύψους € 65.000 περίπου.

- Υφίσταται και προσημείωση υπέρ της ΤΡΑΠΕΖΑΣ *EUROBANK ERGASIAS A.E* ύψους ευρώ 2.201.027,15 ενώ ο τραπεζικός δανεισμός προς την τράπεζα είναι μηδενικός.

- Προσημείωση υποθήκης ύψους € 4.500.000 (αποφ.894/20.12.2017 Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης) υπέρ του κ.Λιβέρη Αχ. Κώτσια, επί του ακινήτου της εταιρείας (συνολικής έκτασης 82.254 τμ.) στο Τέρμα Χαριλάου Νέας Ελβετία Θεσσαλονίκης.

Η Γ.Σ. της Εταιρείας της 27.11.2017 ομόφωνα παρείχε την κατ' άρθρο 23^α του Ν. 2190/1920 άδειά της για τη σύναψη σύμβασης αναγνώρισης χρέους προς τον Λιβέρη Αχ. Κώτσια ποσού 3.961.848,56 ευρώ και ανάληψης δέσμευσης της εταιρίας για συναίνεση σε αίτηση παροχής αδειάς έγγραφης προσημείωσης υποθήκης ύψους 4.500.000,00 ευρώ υπέρ του Λιβέρη Αχ. Κώτσια επί του ακινήτου (συνολικής έκτασης 82.254 τμ.) της εταιρίας στο Τέρμα Χαριλάου Νέα Ελβετία Θεσσαλονίκης. Το ανωτέρω ποσό € 3.961.848,56, ο Λιβέρης Αχ. Κώτσιας το είχε καταθέσει σε τραπεζικό λογαριασμό της ανωτέρω εταιρίας ως συμμετοχή του σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου που αποφάσισε η Γενική Συνέλευση στις 31-5-2001 πλην δεν υλοποιήθηκε - ολοκληρώθηκε και ως εκ τούτου το ανωτέρω συνολικό ποσό θα έπρεπε να έχει ήδη επιστραφεί στον πρώην Μέτοχο ήδη από την ανάκληση της ανωτέρω σχετικής απόφασης αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου.

- Η Δ.Ο.Υ. –ΦΑΕ Θεσσαλονίκης διενήργησε αναγκαστική κατάσχεση, στο μεγαλύτερο ακίνητο της εταιρείας (συνολικής έκτασης 82.254 τμ.) στο Τέρμα Χαριλάου Νέας Ελβετίας Θεσσαλονίκης, για ποσό € 1.175.139,48 (εγγρ. Κατασχετήριας έκθεσης αρ.1256/20.12.2017) για οφειλές προς το Ελληνικό Δημόσιο.

3.1.3. Η στρατηγική της εταιρείας για την ανάπτυξη εξαρτάται αποκλειστικά από την εκμετάλλευση των βασικών επενδυτικών σχεδίων που έχει σχεδιάσει να υλοποιήσει. Τα σημαντικότερα σχέδια είναι τα κάτωθι:

I) Πρότυπη ανάπτυξη του παλαιού Κεραμουργείου Αλλατίνη, (συνολικής έκτασης 82.254 τμ.) που βρίσκεται στον συνοικισμό Χαριλάου του Δήμου Θεσσαλονίκης και είναι το μοναδικό ενιαίο ιδιωτικό ακίνητο τόσο μεγάλης έκτασης στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου Θεσσαλονίκης. Η εκδοθείσα απόφαση του Υπουργείου Πολιτισμού με αρ. Πρωτοκ. «ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/30.849/899/16.5.2006, η οποία δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ τεύχος II, αρ. φύλλου 692/5.6.2006 και κατέστη ήδη αμετάκλητη, αποχαρακτηρίζει την πλειοψηφία των εταιρικών ακινήτων και δρομολογεί τις προϋποθέσεις αξιοποίησης των. Η Διοίκηση της εταιρείας θα εντείνει τις προσπάθειες της για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου παραθέτοντας παρακάτω τα χαρακτηριστικά του :

- *-το συγκεκριμένο ακίνητο λόγω του ενιαίου μεγέθους και της προνομιακής του θέσης είναι το μοναδικό ακίνητο εντός του πολεοδομικού συγκροτήματος της πόλης της Θεσσαλονίκης που διατηρεί αξιόλογες προοπτικές ανάπτυξης.
- *-της γειτνίασεως αυτού με την οδική αρτηρία της Νέας Εγνατίας που οδηγεί στην Χαλκιδική και διασταυρώνεται με την περιφερειακή οδό του πολεοδομικού συγκροτήματος Θεσσαλονίκης,
- * -της δυνατότητας απευθείας πρόσβασης των κατοίκων της Νοτιοανατολικής Θεσσαλονίκης,
- * - και κυρίως λόγω της γειτνίασης του οικοπέδου με τον οριστικά χωροθετηθέντα πρώτο επιβατικό σταθμό πόλης του μετρό Θεσσαλονίκης και της προβλεπόμενης δημιουργίας 1.500 θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων .

Συνοπτικά η συντομότερη αξιοποίηση του ακινήτου στην περιοχή Χαριλάου, με τη χρήση υφιστάμενων πολεοδομικών εργαλείων και η επαναλειτουργία του έργου της κατασκευής του Μετρό στη Θεσσαλονίκη καθώς και η θέση του ακινήτου της εταιρείας, δίπλα στο σταθμό 'Νέα Ελβετία' προσδίδουν μια υπεραξία η οποία πρέπει να αξιοποιηθεί επωφελώς.

II) Στις 5 Ιουνίου 2009 εκδόθηκε η σχετική άδεια κατασκευής για την ανοικοδόμηση ,επί αντιπαροχή του ιδιοκτήτου αγροτεμαχίου του βασικού μετόχου κ. Κωνσταντίνου Κώτσια επιφάνειας 7.500 τ.μ. στην περιοχή Θέρμης Θεσσαλονίκης, πολυτελούς συγκροτήματος κατοικιών. Στο λογαριασμό «Παραγωγή σε εξέλιξη (κατασκευή κατοικιών) παρακολουθείται το τιμολογημένο κόστος από την κατασκευή πολυτελών συγκροτημάτων, που την 31/12/2017 ανέρχεται σε ποσό €325.320,45 καθώς και η δοθείσα προκαταβολή στην εργολήπτρια εταιρεία ποσού € 801.245,00 ήτοι συνολικό ποσό € 1.126.565,45. Σημειώνουμε ότι μέχρι την ημερομηνία σύνταξης των ανωτέρω οικονομικών καταστάσεων δεν είχε ολοκληρωθεί , η κατασκευή του συγκροτήματος και δεν είχε διενεργηθεί καμία πώληση ακινήτου. Αναμένεται μέχρι την 31.12.2019 να ολοκληρωθεί το πολυτελές συγκρότημα έξι κατοικιών στην περιοχή Θέρμης Θεσσαλονίκης.

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

3.1.4. Επειδή μέχρι σήμερα η εταιρεία λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα, η διοίκηση κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων της χρήσης, που εγκρίθηκαν από το Δ.Σ. την 27.3.2019, έκρινε ότι ορθά έχουν ετοιμαστεί με τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Τα γεγονότα που υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας σχετικά με τη δυνατότητα της εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της αναλύονται κάτωθι:

α) Η αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή, έχει ζητήσει μετά από αίτησή του Ελληνικού Δημοσίου (Ε12212 / 5.12.2018), τη λύση της εταιρείας επειδή δεν είχε υποβάλει, προς καταχώριση, οικονομικές καταστάσεις, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση, τριών (3) τουλάχιστον συνεχών διαχειριστικών χρήσεων, σύμφωνα με το Άρθρο 48 παρ. 1 περ. δ Κ.Ν. 2190/1920. Η αίτηση εκδικάστηκε 1.02.2019, με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας από το πολυμελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης και το δικαστήριο, πριν εκδώσει την απόφασή του, έδωσε στην εταιρεία προθεσμία μέχρι την 8.04.2019, για άρση των λόγων λύσης της Εταιρείας.

β) Στην κατάσταση οικονομικής θέσης της 31/12/2017 οι ληξιπρόθεσμες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της επιχείρησης υπερβαίνουν τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις. Συγκεκριμένα:

Περιγραφή Ληξιπρόθεσμων Υποχρεώσεων	Λήξη έως 1 έτος σε €
- Υποχρεώσεις προς το Προσωπικό	455.000,00
- Υποχρεώσεις προς Προμηθευτές & πιστωτές	175.000,00
- Υποχρεώσεις για Φόρους	570.000,00
- Υποχρεώσεις για φόρο εισοδήματος Ν.Π και Φορολογικά Πρόστιμα	815.000,00
- Υποχρεώσεις προς Ασφαλιστικούς Οργανισμούς με προσαυξήσεις	680.000,00
- Τραπεζικά Δάνεια	1.410.000,00
	<u>4.105.000,00</u>

Βραχυπρόθεσμες Απαιτήσεις :

Απαιτήσεις	135.000,00	
Ταμειακά Διαθέσιμα:	20.000,00	155.000,00

Υπόλοιπο προς κάλυψη : 3.950.000,00

Οι ληξιπρόθεσμες εκτός ρύθμισης βεβαιωμένες οφειλές της Εταιρείας την 31.12.2018, προς το Ελληνικό Δημόσιο, Ι.Κ.Α, Τράπεζες και προσωπικό ανέρχονται τουλάχιστον σε € 4.155.000 περίπου και αφορούν:

- Υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο €1.400.000 περίπου, στο Ι.Κ.Α σε ποσό € 745.000 περίπου, οι υποχρεώσεις στο προσωπικό ευρώ 460.000 και οι Ληξιπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις σε ευρώ 1.550.000 περίπου.

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

- Η Δ.Ο.Υ. –Φ.Α.Ε. Θεσσαλονίκης έχει εγγράψει κατασχετήρια έκθεση (εγγρ. Κατασχετήριας έκθεσης αρ.1256/20.12.2017) στο μεγαλύτερο ακίνητο της εταιρίας (συνολικής έκτασης 82.254 τμ.) στο Τέρμα Χαριλάου Νέας Ελβετίας Θεσσαλονίκης, για οφειλές προς το Ελληνικό Δημόσιο ύψος €1.175.139,49.

γ) Στη χρήση 2017, όπως και στις προηγούμενες χρήσεις 2007 – 2016, η εταιρεία είχε μηδενικό κύκλο εργασιών και ζημιολύγες χρήσεις λόγω της καθυστέρησης υλοποίησης των επενδυτικών σχεδίων της.

Τα γεγονότα αυτά υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της.

3.1.5. Η Διοίκηση της Εταιρείας εντός του 2019 προτίθεται να πάρει τα κάτωθι αποφάσεις και ενέργειες :

-Έλαβε άμεσα μέτρα για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2015, 2016, 2017 & 2018 και θα μεριμνήσει να ελεγχθούν και να υποβληθούν σύντομα στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή προς καταχώριση, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Επίσης, μετά την από 18.03.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, καλούνται οι κ.κ. Μέτοχοι της εταιρείας σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση την 8 Απριλίου 2019, για έγκριση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), των χρήσεων 2015, 2016, 2017.

-Θα μεριμνήσει να ρυθμιστούν οι ληξιπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο, Ι.Κ.Α. και την τράπεζα.

- Μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2019 θα γίνει έκθεση εκτίμησης ακινήτων της εταιρείας, από αναγνωρισμένο εκτιμητή. Μέχρι το τέλος του τρέχοντος έτους, θα καταρτιστεί και το business plan για τη λήψη μέτρων για την αξιοποίηση των ακινήτων της.

3.2 Ενσώματα Πάγια

ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Μηχανήματα & μηχανολογικές εγκαταστάσεις	Μεταφορικά μέσα	Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός
<u>Κόστος κτήσεως</u>			
1 Ιανουάριον 2016	1.139,25	10.392,14	48.070,23
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις	0,00	0,00	0,00
Απομειώσεις	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές / ανακατανομές	0,00	0,00	0,00
31 Δεκέμβριον 2016	1.139,25	10.392,14	48.070,23
1 Ιανουάριον 2017	1.139,25	10.392,14	48.070,23
Προσθήκες	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές – ανακατανομές	0,00	0,00	0,00
31 Δεκέμβριον 2017	1.139,25	10.392,14	48.070,23
<u>Σωρευμένες Αποσβέσεις</u>			
1 Ιανουάριον 2016	1.139,23	10.392,14	48.069,72
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις	0,00	0,00	0,00

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

Μεταφορές – ανακατανομές	0,00	0,00	0,00
31 Δεκεμβρίου 2016	1.139,23	10.392,14	48.069,72
1 Ιανουαρίου 2017	1.139,23	10.392,14	48.069,72
Αποσβέσεις περιόδου	0,00	0,00	0,00
Πωλήσεις	0,00	0,00	0,00
Μεταφορές – ανακατανομές	0,00	0,00	0,00
31 Δεκεμβρίου 2017	1.139,23	10.392,14	48.069,72
Αναπόσβ. αξία 31/12/2016	0,02	0,00	0,51
Αναπόσβ. αξία 31/12/2017	0,02	0,00	0,51

3.3 Αποθέματα

Τα αποθέματα της Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Περιγραφή	31/12/2017	31/12/2016
-Παραγωγή σε εξέλιξη (κατασκευή κατοικιών)	325.320,45	325.320,45
- Προκαταβολή σε εργοληπτική εταιρεία για κατασκευή κατοικιών	801.245,00	801.245,00
Σύνολο	<u>1.126.565,45</u>	<u>1.126.565,45</u>

Ο λογαριασμός Αποθέματα περιλαμβάνει :

-Την «Παραγωγή σε εξέλιξη (κατασκευή κατοικιών) όπου παρακολουθείται το τιμολογημένο κόστος από την κατασκευή πολυτελών συγκροτημάτων. Στις 5 Ιουνίου 2009 εκδόθηκε η σχετική άδεια κατασκευής για την ανοικοδόμηση επί αντιπαροχή του ιδιοκτήτου αγροτεμαχίου του Κωνσταντίνου Κώτσια επιφανείας 7.500 τ.μ. στην περιοχή Θέρμης Θεσσαλονίκης για την κατασκευή πολυτελούς συγκροτήματος. Οι διαδικασίες που αφορούν τα τοπογραφικά, στατικά και μηχανολογικά έχουν ολοκληρωθεί και οι εργασίες κατασκευής οι οποίες έχουν ανατεθεί σε εργοληπτική εταιρεία βρίσκονται σε εξέλιξη. Η κατασκευή του έργου έχει ανατεθεί δια συμβάσεως σε υπεργολαβική εταιρεία η οποία θα επιβαρυνθεί με το κόστος κατασκευής. Μέχρι την 31/12/2017 η εν λόγω εταιρεία είχε τιμολογήσει εργασίες ποσού €325.320,45.

- Την δοθείσα προκαταβολή ποσού €801.245,00, στην τεχνική εταιρεία ΜΑΚ ΜΠΙΕΤΟΝ Α.Ε. έναντι εργολαβικής σύμβασης για την κατασκευή πολυτελούς συγκροτήματος, σε ακίνητο ιδιοκτησίας του κύριου μετόχου της Εταιρείας κ. Κωνσταντίνου Κώτσια, επιφάνειας 7.500 τετρ. μέτρων στην περιοχή Θέρμης Θεσσαλονίκης.

Μέχρι την 31.12.2017, σε σχέση με το συνολικό κόστος του έργου προϋπολογισμού € 1.900.000 περίπου, μαζί με τις διαμορφώσεις του περιβάλλοντα χώρου, έχει ολοκληρωθεί περίπου το 60%.

Η κατασκευή του έργου δεν έχει ολοκληρωθεί και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των παρόντων οικονομικών καταστάσεων και δεν είχε πραγματοποιηθεί καμία πώληση ακινήτου.

-Υφίσταται προσημείωση ύψους €1.300.000 υπέρ της τράπεζας ALPHA BANK, στο οικοπέδου εμβαδού. 7.500 τμ. και των επ' αυτού αναγερθησομένων κτισμάτων, για εξασφάλιση τραπεζικού

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

δανείου της Εταιρείας ανεξόφλητου υπολοίπου την 31/12/2017 € 1.344.588,97 και τραπεζικού δανεισμού τέως θυγατρικής της ύψους € 65.000 περίπου.

3.4. Απαιτήσεις από πελάτες και λοιπές εμπορικές απαιτήσεις

Η Ανάλυση των απαιτήσεων έχει ως εξής:

Περιγραφή	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2017	31/12/2016
Εμπορικές απαιτήσεις	4.551,24	4.551,24
Λοιποί χρεώστες & απαιτήσεις	393.951,39	350.318,17
Σύνολο Απαιτήσεων	<u>398.502,63</u>	<u>354.869,41</u>
Μείον: πρόβλεψη για απομείωση απαιτήσεων	-263.120,49	-263.120,49
Σύνολο Απαιτήσεων ευρώ	<u>135.382,14</u>	<u>91.748,92</u>

α) Οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις αναγνωρίζονται σε εξατομικευμένη βάση όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η εταιρεία δεν θα εισπράξουν όλα τα ποσά που προβλέπονται βάσει των αρχικών όρων των συμβάσεων. Ενδείξεις μη εισπραξιμότητας συνιστούν οι σημαντικές χρηματοοικονομικές δυσκολίες των χρεωστών, και η καθυστέρηση της είσπραξης των απαιτήσεων, πέραν του ορίου πίστωσης.

Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και των εκτιμώμενων χρηματοροών που θα εισπραχθούν.

Η λογιστική αξία των απαιτήσεων μειώνεται μέσω αντίθετου λογαριασμού (πρόβλεψης), με αναγνώριση της μείωσης στα αποτελέσματα στο κονδύλι «Λοιπά Έξοδα». Μεταγενέστερες ανακτήσεις απομειωμένων ποσών αναγνωρίζονται ως έσοδο στο κονδύλι «Άλλα Έσοδα».

Το σωρευμένο ποσό των προβλέψεων κατά την 31/12/2017 ανέρχεται σε € 263.120,49 και αφορά υπόλοιπο ποσό πρόβλεψης απομείωσης των λογαριασμών των «Λοιπών χρεωστών & Απαιτήσεων» της εταιρείας, που διενεργήθηκε μέχρι την 31.12.2016.

3.5 Μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα

Στον λογαριασμό αυτό περιλαμβάνονται τα μετρητά στα ταμεία και τα υπόλοιπα τραπεζικών λογαριασμών όψεως της Εταιρείας.

	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2017	31/12/2016
Διαθέσιμα στο ταμείο	19.777,06	34.689,01
Βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις	0,00	0,00
Σύνολο	<u>19.777,06</u>	<u>34.689,01</u>

3.6.Ανάλυση Ιδίων Κεφαλαίων

Η καθαρή θέση της εταιρείας αναλύεται παρακάτω:

ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Περιγραφή	31/12/2017	31/12/2016
Μετοχικό Κεφάλαιο	12.309.762,00	12.309.762,00
Υπέρ το άρτιο	736.491,89	736.491,89
Λοιπά Αποθεματικά	315.344,26	315.344,26
Ζημίες εις νέο	-7.851.824,06	-7.367.234,51
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	<u>5.509.774,09</u>	<u>5.994.363,64</u>

α) Μετοχικό Κεφάλαιο

Η Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της 9ης Μαΐου 2008, αποφάσισε ομόφωνα την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό €3.517.075,00 (τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων δέκα επτά χιλιάδων εβδομήντα πέντε ευρώ) με κεφαλαιοποίηση αποκλειστικά υφιστάμενων ισόποσων καταθέσεων του μετόχου της πλειοψηφίας κ. Κωνσταντίνου Κώτσια του Αχιλλέα, με την έκδοση επτά εκατομμυρίων τριάντα τεσσάρων χιλιάδων εκατό πενήντα (7.034.150) κοινών με δικαίωμα ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας της κάθε μίας 0,50 ευρώ.

Με την εν λόγω αύξηση, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας διαμορφώνεται στο ποσό των €12.309.762,00 διαιρούμενο σε είκοσι τέσσερα εκατομμύρια εξακόσιες δέκα εννιά χιλιάδες πεντακόσιες είκοσι τέσσερις (24.619.524) κοινές με δικαίωμα ψήφου ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας της κάθε μιας 0,50 (πενήντα λεπτών) του Ευρώ.

Με την υπ' αριθμ. 524/28.09.2009 το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του ενημερωτικού δελτίου της εταιρείας, αναφορικά με την εισαγωγή των νέων μετοχών.

Η ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου και η τροποποίηση του οικείου άρθρου 5 του Καταστατικού της εταιρείας εγκρίθηκε με την υπ' αριθ. Κ2-7422/18.6.2008 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης, η οποία καταχωρήθηκε στο τηρούμενο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Αριθμός Μητρώου Α.Ε. της εταιρείας Κεραμεία Αλλατίνη 6050/06/Β/86/95) πιστοποιήθηκε με το από 30/09/2008 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 2795/14.4.2009

Από την 13/10/2009 έγινε η εισαγωγή των 7.134.150 νέων μετοχών και ο συνολικός αριθμός των μετοχών που διαπραγματεύονται ανέρχεται συνολικά σε 24.619.524 οι οποίες βρίσκονται σε ειδικό καθεστώς διαπραγμάτευσης στην κατηγορία των μετοχών υπό αναστολή.

β) Λοιπά Αποθεματικά

- Σύμφωνα με τις διατάξεις της Ελληνικής Νομοθεσίας ο σχηματισμός του Τακτικού Αποθεματικού είναι υποχρεωτικός, με ποσοστό 5% κατ' έτος από τα καθαρά κέρδη της εταιρείας και μέχρι το ύψος του Τακτικού Αποθεματικού φθάσει το 1/3 του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας. Το Τακτικό Αποθεματικό μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για την κάλυψη ζημιών μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

- Σε ότι αφορά τα «Ειδικά Αποθεματικά» και τα «Αφορολόγητα Αποθεματικά» σχηματίστηκαν με βάση διατάξεις της Ελληνικής φορολογικής νομοθεσίας και αφορούν αφενός την μετάθεση της φορολογίας ορισμένων εισοδημάτων κατά το χρόνο διανομής τους προς τους μετόχους και αφετέρου την φορολογική ελάφρυνση ως κίνητρο διενέργειας επενδύσεων. Φορολογική υποχρέωση θα αναγνωρισθεί κατά τον χρόνο που θα ληφθεί απόφαση περί διανομής των ανωτέρω αποθεματικών.
- Το «Υπέρ το άρτιο» μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας προέκυψε την χρήση 1994 κατά την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερη της ονομαστικής τους αξίας.

3.7.Υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος

Οι υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος ύψους € 824.803,88 αφορούν τα κάτωθι ποσά :
Τον φόρο εισοδήματος, που προέκυψε στη χρήση 2009, με την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου των χρήσεων 2001 – 2006 και μετά από την «Επίτευξη Διοικητικού Συμβιβασμού» στις 26/08/2009 με την ΦΑΕ Θεσσαλονίκης, ανήλθε στο συνολικό ποσό φόρων και προσανξήσεων ύψους € 911.622,94, που το ανεξόφλητο υπόλοιπό τους ανέρχεται την 31.12.2016 στο ποσό € 665.638,58, πλέον ποσό προστίμων και προσανξήσεων που καταλογίσθηκαν στη χρήση 2012, μετά από σχετική ρύθμισή τους ανέρχονται την ίδια ημερομηνία σε ύψους € 79.165,00. Συνεπώς οι λογιστικοποιηθείσες υποχρεώσεις από φόρο εισοδήματος ανέρχεται την 31.12.2017 στο συνολικό ποσό € 744.803,88 και έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο. Το υπόλοιπο του λογαριασμού αυξάνεται με το ποσό € 80.000, που αφορά το φόρο εισοδήματος που πρόβλεψε η εταιρεία ότι θα επιβαρυνθεί, για τις χρήσεις 2014, 2015, 2016 και 2017.

Οι συνολικές ληξιπρόθεσμες υποχρεώσεις προς το Ελληνικό Δημόσιο, που βρίσκονται εκτός ρύθμισης και οι βεβαιωμένες οφειλές και προσανξήσεις της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των παρόντων οικονομικών καταστάσεων (κατά την 21.03.2019), ανέρχονται σε €1.361.446,25.

3.8.Δάνεια Τραπεζών

ΕΤΑΙΡΕΙΑ		
Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	31/12/2017	31/12/2016
Τραπεζικά Δάνεια: ALPHA BANK AE	1.344.588,97	1.221.900,76
	<u>1.344.588,97</u>	<u>1.221.900,76</u>

α) Την 16/11/2009 η «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» αποφάσισε τη λήψη μέσο-μακροπρόθεσμου δανείου συνολικού ποσού €1.000.000,00. Σκοπός του δανείου είναι η χρηματοδότηση του κόστους κάλυψης ανέγερσης συγκροτήματος κατοικιών. Η ανάληψη του δανείου έγινε με προσημείωση ύψους €1.300.000,00 επί του οικοπέδου εμβαδού 7.500 τ.μ. και των επ' αυτού αναγερθησομένων κτισμάτων που βρίσκεται στην Θέρμη Θεσσαλονίκης.

Το δάνειο είχε χορηγηθεί για περίοδο (3) τριών ετών και η εξόφληση του προβλεπόταν ότι θα γίνει, με εφάπαξ καταβολή στην λήξη του ήτοι στο τέλος του 2012.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων δεν είχε εξοφληθεί το ανωτέρω δάνειο, που έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο από την 31.12.2012 και την 31.12.2017 ανέρχεται σε € 1.344.588,97.

Πρόσφατα Η Alpha Bank ενημέρωσε την Εταιρεία για την πώλησή του δανείου της και την ανάθεση της διαχείρισης του στην Ceral Hellas. Στις 27/12/2018 ολοκληρώθηκε η πώληση του δανείου,

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

εξασφαλισμένο με ακίνητα περιουσιακά στοιχεία της εταιρείας, από την Alpha Bank προς την εταιρεία Lana Securitization S.à.r.l. Η μεταβίβαση των δανείων έχει εγγραφεί στο ενεχυροφυλακείο Αθηνών με αριθμό πρωτοκόλλου 331/27.12.2018.

Υφίσταται και προσημείωση υπέρ της τράπεζας Eurobank A.E. ύψους ευρώ 2.201.027,15 ενώ ο τραπεζικός δανεισμός προς την τράπεζα είναι μηδενικός.

β) Σημειώνουμε ότι η Εταιρεία την 31.12.2017 και μέχρι σήμερα, είναι εγγυητής σε τραπεζικό δάνειο της πρώην θυγατρικής «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΠΛΑΚΙΔΙΩΝ» ύψους ευρώ 65.000 περίπου, το οποίο έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο. Για την παρασχεθείσα εγγύηση διενεργήθηκε από την εταιρεία, για τις χρήσεις 2012 έως και 2017 εγγραφές ισόποσης πρόβλεψης με επιβάρυνση των αντίστοιχων αποτελεσμάτων της, επειδή το ποσό του δανείου δεν πληρώθηκε μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των παρόντων οικονομικών καταστάσεων, από την πρώην θυγατρική.

3.9.Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος

Οι αναβαλλόμενοι φόροι υπολογίζονται επί των προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής αξίας και των φορολογικών βάσεων των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, με τη χρησιμοποίηση των φορολογικών συντελεστών που ισχύουν σε κάθε χρήση. Η εταιρεία για τον υπολογισμό της αναβαλλόμενης φορολογίας που αφορά τις προσωρινές διαφορές μεταξύ φορολογικής βάσης και λογιστικής αξίας, χρησιμοποίησε το συντελεστή 20%. Παρακάτω παρουσιάζουμε την ανάλυση στις αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις και απαιτήσεις στα στοιχεία της Εταιρείας την περίοδο από 1/1/2017-31/12/2017.

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου (1/1/2017-1/1/2017)	2.352.056,46	2.352.056,46	
Χρέωση / (πίστωση) στα αποτελέσματα	0,00	0,00	
Φόρος αναγνωρισμένος απ' ευθείας στην καθαρή θέση	0,00	0,00	
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου (31.12.2017 - 31.12.2017)	2.352.056,46	2.352.056,46	
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις:	Προσαρμογή αξίας πάγιων περιουσιακών στοιχείων	Αποσβέσεις Πάγιων Περιουσιακών Στοιχείων	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2017	2.753.011,96	-389.315,80	2.363.696,16
Χρέωση / (πίστωση) στην κατάσταση αποτελεσμάτων	0,00	0,00	0,00
Χρέωση / (πίστωση) στα ίδια κεφάλαια	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2017	<u>2.753.011,96</u>	<u>-389.315,80</u>	<u>2.363.696,16</u>
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις:	Πρόβλεψη αποζημίωσης προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	Πρόβλεψη Επισφαλών Απαιτήσεων	Σύνολο
Υπόλοιπα κατά την 1η Ιανουαρίου 2017	11.639,70	0,00	11.639,70
(Χρέωση) / πίστωση στην κατάσταση αποτελεσμάτων	0,00	0,00	0,00
(Χρέωση) / πίστωση στα ίδια κεφάλαια	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπα κατά την 31/12/2017	<u>11.639,70</u>	<u>0,00</u>	<u>11.639,70</u>

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

Επισημαίνουμε ότι με την ολοκλήρωση του ελέγχου για τις χρήσεις μέχρι και την 31/12/2006 αναγνωρίστηκε στην εταιρεία από τις φορολογικές αρχές, ποσό φορολογητέας ζημίας για συμψηφισμό σε επόμενες χρήσεις ύψους €5.237.257,26. Η εταιρεία δεν υπολογίζει έσοδο φόρου επί των ζημιών καθώς δεν είναι σε θέση να εκτιμήσει πόσες από τις ζημιές μπορούν να ανακτηθούν εντός της 5ετίας.

3.10.Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Σύμφωνα με την Ελληνική Εργατική νομοθεσία οι εργαζόμενοι δικαιούνται αποζημίωση στην περίπτωση απόλυσης ή συνταξιοδότησης τους, το ύψος της οποίας καθορίζεται με βάση τον μισθό, τα έτη προϋπηρεσίας, και τον τρόπο αποχώρησης.

α) Ο αριθμός του απασχολούμενου προσωπικού στην Εταιρεία, στο τέλος της τρέχουσας περιόδου και της αντίστοιχης περιόδου της προηγούμενης χρήσης είναι:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Μισθωτοί	2	3
Σύνολο	<u>2</u>	<u>3</u>

Η μεταβολή της υποχρέωσης αναλύεται ως εξής:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	57.198,47	57.198,47
Καταβληθείσα αποζημίωση	0,00	0,00
Υπόλοιπο τέλος περιόδου	57.198,47	57.198,47

β) Οι καθυστερημένες οφειλές προς το προσωπικό της επιχείρησης ανέρχονται την 31.12.2017 σε ποσό ευρώ 455.000 περίπου.

3.11.Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2017 αναλύονται ως παρακάτω:

Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου (1/1/2017)	1.007.529,69
Χρέωση / μεταφορά στα αποτελέσματα	-0,00
Πίστωση /Νέα πρόβλεψη 2016	104.000,00
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου (31.12.2017)	<u>1.111.529,69</u>

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

Περιγραφή	ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31/12/2017	31/12/2016
- Πρόβλεψη για διαφορές φορολογικού ελέγχου	320.000,00	320.000,00
- Πρόβλεψη για επιβολή φόρων, προστίμων και προσανξήσεων	726.834,70	627.834,70
- Πρόβλεψη για επιβάρυνση του Τραπεζικού δανεισμού πρώην θυγατρικής	64.694,99	59.694,99
	<u>1.111.529,69</u>	<u>1.007.529,69</u>
α) Οι προβλέψεις για φόρο εισοδήματος Ν.Π. ανέλεγκτων φορολογικά χρήσεως 2007-2017 (φόρου εισοδήματος και άλλων φορολογικών αντικειμένων που δεν υπόκεινται σε πενταετή παραγραφή) της εταιρείας κατά την 31/12/2017 ανέρχονται σε € 320.000,00.		
β) Πρόβλεψη για επιβάρυνση της Εταιρείας με τον ληξιπρόθεσμο Τραπεζικό δανεισμό πρώην θυγατρικής της €		64.694,99
γ) Ανάλυση λοιπών Προβλέψεων €		726.834,70
-Πρόβλεψη για φόρους ακινήτων , χαρτόσημο δανείων, προσανξήσεις και πρόστιμα ληξιπρόθεσμων οφειλών φόρων και εισφορών Ι.Κ.Α.		676.834,70
- Πρόβλεψη για προσανξήσεις μη αποδοχής του φορολογικού ελέγχου των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παράγ. 5 Ν. 2238/1994	2011 - 2015	50.000,00
Σύνολο (γ)		726.834,70
Σύνολο (α+β+γ)		<u>1.111.529,69</u>

Στη χρήση 2009 ολοκληρώθηκε ο φορολογικός έλεγχος των χρήσεων 2001 – 2006 και μετά από την «Επίτευξη Διοικητικού Συμβιβασμού» στις 26/08/2009 με την ΦΑΕ Θεσσαλονίκης, καταλογίσθηκαν στην εταιρεία συνολικά ποσά φόρων και προσανξήσεων ύψους €911.622,94, που το ανεξόφλητο υπόλοιπό τους ανέρχεται την 31.12.2014 €744.803,58, ποσό που εμφανίζεται στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, στο λογαριασμό «Υποχρεώσεις από φόρο Εισοδήματος». Επίσης το υπόλοιπο του λογαριασμού «Υποχρεώσεις από φόρο Εισοδήματος» αυξάνεται με το ποσό € 80.000,00, που αφορά τον φόρο εισοδήματος που πρόβλεψε η εταιρεία ότι θα επιβαρυνθεί, για τις χρήσεις 2014, 2015, 2016 και 2017.

- Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις της Εταιρείας αφορούν τις χρήσεις 2007 έως τη χρήση 2017, για τις οποίες έχει σχηματισθεί σχετική πρόβλεψη μέχρι την 31.12.2017 ύψους € 400.000,00 και αναλύεται σε ποσό € 320.000,00 που εμφανίζεται στο λογαριασμό «Προβλέψεις» και σε ποσό € 80.000,00 που εμφανίζεται στον λογαριασμό «Υποχρεώσεις από φόρο Εισοδήματος».

- Για τις χρήσεις 2011, 2012, 2013, 2014 και 2015 η εταιρία δεν έχει αποδεχθεί το φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παράγ. 5 Ν. 2238/1994 και υπόκειται στις προβλεπόμενες από το άρθρο αυτό κυρώσεις, για τον ανωτέρω λόγο έχει σχηματισθεί μέχρι τη χρήση 2015, σχετική πρόβλεψη για πρόστιμο & προσαυξήσεις ύψους € 50.000,00.

- Υφίσταται την 31.12.2017 επιπρόσθετη πρόβλεψη ποσού ευρώ 676.834,70 για την κάλυψη των φόρων και προσαυξήσεων από την καθυστέρηση εξόφλησης ληξιπρόθεσμων οφειλών προς το Δημόσιο (που αφορούν, Φόρο Ακινήτων, Χαρτόσημο δανείων, ΦΜΥ, Φόρο ελευθέρων επαγγελματιών κτλ.) και ασφαλιστικών εισφορών (Ι.Κ.Α.) μέχρι την 31.12.2017.

- Η Εταιρεία την 31.12.2017 και μέχρι σήμερα, είναι εγγυητής σε τραπεζικό δάνειο της πρώην θυγατρικής «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΠΛΑΚΙΔΙΩΝ» ύψους ευρώ 65.000 περίπου, το οποίο έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο. Για την παρασχεθείσα εγγύηση διενεργήθηκε από την εταιρεία, μέχρι την 31.12.2017 εγγραφή πρόβλεψης € 64.694,99, από την οποία το ποσό που αφορά την χρήση 2017 ανέρχεται σε € 5.000 με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της, επειδή το ποσό του δανείου δεν πληρώθηκε μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των παρόντων οικονομικών καταστάσεων, από την πρώην θυγατρική.

Η Διοίκηση της εταιρείας θεωρεί ότι τα ανωτέρω ποσά των προβλέψεων είναι επαρκή για την κάλυψη πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων που θα επιβληθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο, καθώς και για προσαυξήσεις φόρων και εισφορών από την εξόφληση ληξιπρόθεσμων οφειλών και ανέρχονται συνολικά στο ποσό ευρώ 1.111.529,69.

3.12.Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι συνολικές υποχρεώσεις της Εταιρείας προς προμηθευτές και λοιπούς τρίτους αναλύονται ως ακολούθως:

Περιγραφή	ΕΤΑΡΕΙΑ	
	31/12/2017	31/12/2016
Προμηθευτές	87.344,32	82.484,89
Επιταγές πληρωτέες (μεταχρονολογημένες)	4.240.018,41	4.240.018,41
Υποχρεώσεις από φόρους	342.506,31	312.727,39
Υποχρεώσεις σε ασφαλιστικούς Οργανισμούς	392.291,79	313.934,82
Λοιπές υποχρεώσεις	239.563,11	258.412,68
Υποχρεώσεις προς το Προσωπικό	455.049,33	385.763,74
Καταθέσεις Μετόχων	449.431,40	449.431,40
Σύνολο	6.206.204,67	6.089.368,41

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

α) Στο λογαριασμό «Επιταγές πληρωτέες» περιλαμβάνονται και (2) δύο ισόποσες επιταγές λήξεως 31/12/2017 και 31/07/2018 συνολικού ποσού € 3.961.848,86 που δόθηκαν σε τέως μέτοχο της εταιρείας (Λιβέρης Αχ. Κώτσιας) ως επιστροφή καταθέσεων μετόχων και δεν έχουν πληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017.

Έχει εγγραφεί Προσημείωση υποθήκης ύψους € 4.500.000 (αποφ.894/20.12.2017 Ειρηνοδικείου Θεσσαλονίκης) υπέρ του κ.Λιβέρη Αχ. Κώτσιας, επί του ακινήτου της εταιρίας (συνολικής έκτασης 82.254 τμ.) στο Τέρμα Χαριλάου Νέας Ελβετία Θεσσαλονίκης

Η Γ.Σ. 27.11.2017 ομόφωνα παρείχε την κατ' άρθρο 23Α Ν. 2190/1920 άδειά της για τη σύναψη σύμβασης αναγνώρισης χρέους προς τον Λιβέρη Αχ. Κώτσιας ποσού 3.961.848,56 ευρώ το οποίο είχε καταθέσει ο Λιβέρης Αχ. Κώτσιας στην εταιρεία μας για αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου και ανάληψης δέσμευσης της εταιρίας για συναίνεση σε αίτηση παροχής αδειάς έγγραφης προσημείωσης υποθήκης ύψους 4.500.000,00 ευρώ υπέρ του Λιβέρη Αχ. Κώτσιας επί του ακινήτου της εταιρίας μας στο Τέρμα Χαριλάου Νέα Ελβετία Θεσσαλονίκης (τίτλο κτήσεως τμ. 82.254, κατά δε τις αρχικές κτηματολογικές εγγραφές εμβαδού τμ. 81.709 με κτίσματα συνολικού εμβαδού 8.015,20 τμ. (Κ.Α.Ε.Κ. 190449201011/0/0).

β) Ο λογαριασμός «Καταθέσεις Μετόχων» ποσού € 449.431,40 της «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ Α.Ε.», αναλύεται την 31/12/2017 ως εξής:

Όνομα Μετόχου / Μέλους Διοίκησης	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
ΚΩΤΣΙΑΣ ΚΩΝ/ΝΟΣ	406.431,40	406.431,40
ΚΩΤΣΙΑΣ ΑΧΙΛΛΕΑΣ	43.000,00	43.000,00
	<u>449.431,40</u>	<u>449.431,40</u>

Το υπόλοιπο του λογαριασμού παραμένει μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017.

γ) Στο υπόλοιπο του λογαριασμού «Υποχρεώσεις από φόρους», περιλαμβάνονται υποχρεώσεις προς το Δημόσιο οι οποίες αναλύονται παρακάτω:

Περιγραφή	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Φ.Μ.Υ.	95.170,44	82.253,31
Φ.Π.Α.	29.581,15	32.335,09
Ειδική εισφορά Αλληλεγγύης	10.557,18	9.081,28
Χαρτόσημο οικοδομών	14.359,60	11.207,76
Φόροι Ακίνητης Περιουσίας (2011-2016)	207.632,53	168.940,87
Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς –πρόστιμα	22.238,85	22.238,85
Μείον πληρωμές μέσω κατασχέσεων Δ.Ο.Υ.	-37.033,44	-13.329,77
Σύνολο οφειλών €	<u>342.506,31</u>	<u>312.727,39</u>

Το υπόλοιπο του λογαριασμού έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο και δεν έχει πληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017.

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

Η Εταιρεία έχει λογιστοκοποήσει όλες τις προσαυξήσεις φόρων και τους καταλογισμούς προστίμων που αφορούν τις χρήσεις μέχρι και την 31.12.2017 σε λογαριασμούς προβλέψεων.

δ) Οι υποχρεώσεις προς ασφαλιστικούς οργανισμούς, συνολικού ποσού € 392.291,79 της εταιρείας έχει καταστεί ληξιπρόθεσμο την 31.12.2017 και το συνολικό υπόλοιπο δεν έχει πληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2017. Οι συνολικές υποχρεώσεις προς το Ι.Κ.Α., που βρίσκονται εκτός ρύθμισης με τα βεβαιωμένα πρόσθετα τέλη, κατά την 21.03.2019, ανέρχονται σε € 750.157,97.

Η Εταιρεία έχει λογιστοκοποήσει όλες τις προσαυξήσεις εισφορών που αφορούν τις χρήσεις μέχρι και την 31.12.2017 σε λογαριασμούς προβλέψεων.

ε) Στο κονδύλι «Λοιπές Υποχρεώσεις» περιλαμβάνεται και οφειλή προς την εταιρεία «ΚΕΡΑΜΕΙΑ ΑΛΛΑΤΙΝΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΕΡΑΜΙΚΩΝ ΠΛΑΚΙΔΙΩΝ Α.Ε.» ύψους € 106.655,87, η οποία ήταν θυγατρική και πουλήθηκε τις 29/12/2009. Επίσης στο κονδύλι «Λοιπές Υποχρεώσεις» περιλαμβάνεται και υποχρέωση προς το Μέτοχο και μέλος Δ.Σ. ΚΩΤΣΙΑ ΑΧΙΛΛΕΑ ύψους € 34.625,04.

στ) Οι υποχρεώσεις προς το προσωπικό της επιχείρησης την 31.12.2017 ανέρχονται σε € 385.763,74, δεν έχουν πληρωθεί μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2016 ενώ οι οφειλόμενες υποχρεώσεις προς το προσωπικό της επιχείρησης την 31.12.2018 ανέρχονται σε € 459.761,09 και αναλύονται ως κατωτέρω :

ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΣΕ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΥΣ	31.12.2017	31.12.2018
-ΖΑΓΟΡΗΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ	-110.831,66	-129.477,13
-ΚΑΡΑΓΙΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ	-95.932,17	-113.126,55
-ΝΑΚΟΥ ΝΑΥΣΙΚΑ	-88.451,40	-88.451,40
-ΡΙΖΟΥ ΜΑΡΙΑ	-47.495,65	0,00
-ΚΩΤΣΙΑ ΠΗΝΕΛΟΠΗ	0,00	-159,54
-ΠΙΤΡΗ ΔΕΣΠΟΙΝΑ	-44.281,85	-60.489,87
-ΙΩΑΝΝΙΔΟΥ ΘΕΟΔΩΡΑ	-49.691,97	-49.691,97
-ΧΡΥΣΙΔΗ ΑΝΝΑ	-18.364,63	-18.364,63
ΣΥΝΟΛΟ ΣΕ ΕΥΡΩ	-455.049,33	-459.761,09

3.13. Πωλήσεις – Κύκλος Εργασιών

Ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας στην τρέχουσα περίοδο όπως και στις χρήσεις 2007-2015 είναι μηδενικός.

3.14. Άλλα Έσοδα

	31/12/2017	31/12/2016
Έσοδα από μη κύριες δραστηριότητες	0,00	60.000,00
Έσοδα από αποζημιώσεις & ενοίκια	105.805,24	89.724,18
Λοιπά Έκτακτα Έσοδα	0,00	0,00
Σύνολο	<u>105.805,24</u>	<u>149.724,18</u>

3.15. Άλλα Έξοδα

	31/12/2017	31/12/2016
-Πρόστιμα και προσυζητήσεις	16.579,45	18.142,85
-Τακτοποιήσεις λογαριασμών	0,00	13.266,53
-Δαπάνες από κατάσχεση εις χείρας τρίτων	0,00	2.163,98
-Προβλέψεις για κινδύνους και έξοδα	104.000,00	130.000,00
-Λοιπά Έξοδα	0,00	6.144,00
Σύνολο	<u>120.579,45</u>	<u>169.717,36</u>

3.16. Έξοδα Διοίκησης,

	Σύνολο 31/12/2017	Σύνολο 31/12/2016
-Παροχές σε εργαζομένους	121.953,15	172.147,94
-Αμοιβές & Έξοδα Τρίτων	1.406,00	414,00
-Παροχές Τρίτων	4.413,97	7.049,79
-Φόροι – Τέλη	39.132,02	41.182,38
-Διάφορα Έξοδα	10.435,64	10.829,25
-Αποσβέσεις	149.786,35	149.786,35
	<u>327.127,13</u>	<u>381.409,71</u>

3.17. ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ (ΚΑΘΑΡΟ)

Το καθαρό χρηματοοικονομικό κόστος που παρουσιάζεται στις οικονομικές καταστάσεις αφορά :

Περιγραφή	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	
	31/12/2017	31/12/2016
Έξοδα από χρεωστικούς τόκους	122.688,21	113.118,93

3.18. Φόροι στα αποτελέσματα

Τα αποτελέσματα του φόρου της περιόδου αναλύονται ως εξής:

Περιγραφή	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	
	31/12/2017	31/12/2016
Πρόβλεψη Φόρου εισοδήματος ανέλεγκτων χρήσεων	-20.000,00	-20.000,00
Αναβαλλόμενη φορολογία: (Έξοδο) / Έσοδο φόρου	0,00	0,00
Σύνολο	<u>-20.000,00</u>	<u>-20.000,00</u>

3.19. Βασική ζημία ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους της εταιρείας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά την διάρκεια της χρήσης.

	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	
	31/12/201	31/12/2016
Ζημίες μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους .	-484.589,55	-534.521,82
Σταθμισμένος μέσος όρος του αριθμού μετοχών	24.619.524	24.619.524
Βασικές /ζημίες ανά μετοχή (ευρώ ανά μετοχή)	-0,020	-0,022

3.20. Πληροφόρηση κατά Τομέα

Το Δ.Π.Χ.Α. 8 αντικαθιστά το Δ.Λ.Π. 14, «Οικονομικές Πληροφορίες κατά Τομέα» και υιοθετεί την προσέγγιση της Διοίκησης αναφορικά με τις πληροφορίες που θα δίδονται ανά τομέα δραστηριοποίησης της εταιρείας. Δεδομένου ότι η Εταιρεία αναμένει την δραστηριοποίησή της

«ΚΕΡΑΜΕΙΑ - ΑΛΛΑΤΙΝΗ Α.Ε.
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ & ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ»
Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις
της περιόδου από 1η Ιανουαρίου 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017
(Τα ποσά είναι εκφρασμένα σε Ευρώ)

στον τομέα της αξιοποίησης των ακινήτων και ότι τα έσοδα της προέρχονται από παρεπόμενες ασχολίες και προς το παρόν περιορίζονται σε χαμηλά επίπεδα και κατά την Εκτίμηση της Διοίκησης της Εταιρείας δεν συντρέχουν οι λόγοι κατανομής του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αλλά και της κατάστασης συνολικών εσόδων σε επιχειρηματικούς τομείς και επιπλέον δεν επηρεάζουν την παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

3.21. Εκκρεμείς ή Δικαστικές Αποφάσεις

Η Εταιρεία (υπό την ιδιότητα του εναγόμενου και του ενάγοντος) έχει διάφορες δικαστικές υποθέσεις και διαδικασίες επιδιαιτησίας στα πλαίσια της κανονικής λειτουργίας τους. Η Διοίκηση καθώς και οι νομικοί σύμβουλοι εκτιμούν ότι οι εκκρεμείς υποθέσεις αναμένεται να διευθετηθούν χωρίς σημαντικές αρνητικές επιδράσεις στην οικονομική θέση και των αποτελεσμάτων της Εταιρείας.

3.22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συναλλαγές της εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη, είναι οι κάτωθι :

Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών :

	31/12/2017	31/12/2016
- Υποχρεώσεις προς Μετόχους για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου	449.431,40	449.431,40
-Υποχρέωση προς πρώην Μέτοχο - Επιταγές Πληρωτές .	3.961.848,56	3.961.848,56
- Απαίτηση/(Υποχρέωση) προς την Κεραμεία Αλλατινή Παραγωγή Κεραμικών Πλακιδίων - πρώην Θυγατρική .	-106.655,87	-106.655,87
- Απαίτηση/(Υποχρέωση) προς Μέτοχο Εταιρείας (μέλος Διοίκησης)	-34.625,04	-53.074,61

Ανάλυση των ανωτέρω:

Α) Υποχρεώσεις προς Διευθυντικά Στελέχη & Μέλη της Διοίκησης

	31/12/2017	31/12/2016
Καταθέσεις Μετόχων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου : Αχιλλέας Κώτσιας Μέτοχος - Μέλος Δ.Σ	43.000,00	43.000,00
Καταθέσεις Μετόχων για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου : Κώτσιας Κων/νος- Μέτοχος .	406.431,40	406.431,40
	449.431,40	449.431,40

Β) Υποχρέωση προς πρώην Μέτοχο – Επιταγές Πληρωτέες

	31/12/2017	31/12/2016
Υποχρέωση προς τον κ. Λιβέρη Αχ. Κώτσια , από καταθέσεις για Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου, για τις οποίες δόθηκαν από την εταιρεία Επιταγές Πληρωτές	3.961.848,56	3.961.848,56

Γ) Υποχρεώσεις / Απαιτήσεις με τέως θυγατρική

	31/12/2017	31/12/2016
Υποχρέωση : Κεραμεία Αλλατινή Βιομηχ. Παραγωγής Πλακιδίων	-106.655,87	-106.655,87
Απαιτήσεις : Κεραμεία Αλλατινή Βιομηχ. Παραγωγής Πλακιδίων	0,00	0,00
Υποχρέωση προς Πρώην Θυγατρική	106.655,87	106.655,87

Δ) Λοιπές Υποχρεώσεις

Υποχρέωση προς κ. Κώστια Αχιλλέας , Μέτοχος - Μέλος Δ.Σ

31/12/2017	31/12/2016
-34.625,04	-53.074,61

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας δεν αμείβονται και δεν υφίσταται θέμα αποζημίωσης αυτών.

3.23 Γεγονότα μετά την ημερομηνία ισολογισμού

Τα σημαντικότερα γεγονότα μετά την 31/12/2017 και έως την έγκριση των παρόντων οικονομικών καταστάσεων είναι τα κάτωθι :

1. Η αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή, έχει ζητήσει μετά από αίτησή του Ελληνικού Δημοσίου (Ε12212 / 5.12.2018), την λύση της εταιρείας επειδή δεν είχε υποβάλει, προς καταχώριση, οικονομικές καταστάσεις, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση, τριών (3) τουλάχιστον συνεχών διαχειριστικών χρήσεων, σύμφωνα με το Άρθρο 48 παρ. 1 περ. δ Κ.Ν. 2190/1920. Η αίτηση εκδικάστηκε 1.02.2019, με τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας από το πολυμελές Πρωτοδικείο Θεσσαλονίκης και το δικαστήριο, πριν εκδώσει την απόφασή του, έδωσε στην εταιρεία προθεσμία μέχρι την 8.04.2019, για άρση των λόγων λύσης της Εταιρείας.

Η Διοίκηση έλαβε άμεσα μέτρα για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2016, 2017 & 2018 και θα μεριμνήσει να ελεγχθούν και να υποβληθούν σύντομα στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή προς καταχώριση, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Συγκεκριμένα

Έλαβε άμεσα μέτρα για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων των χρήσεων 2016, 2017 & 2018 και θα μεριμνήσει να ελεγχθούν και να υποβληθούν σύντομα στην αρμόδια εποπτεύουσα Αρχή προς καταχώριση, εγκεκριμένες από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Επίσης, μετά την από 18.03.2019 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, καλούνται οι κ.κ. Μέτοχοι της εταιρείας σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση την 8 Απριλίου 2019, για έγκριση των εταιρικών οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), των χρήσεων 2015, 2016, 2017.

- Θα μεριμνήσει να ρυθμιστούν οι ληξηπρόθεσμες οφειλές προς το Δημόσιο, Ι.Κ.Α. και την τράπεζα.
- Μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2019 θα γίνει έκθεση εκτίμησης ακινήτων της εταιρείας, από αναγνωρισμένο εκτιμητή.

Μέχρι το τέλος του τρέχοντος έτους, θα καταρτιστεί και το business plan για τη λήψη μέτρων για την αξιοποίηση των ακινήτων της.

3.24. Αμοιβές νομίμων (ορκωτών) ελεγκτών

Οι συνολικές αμοιβές που χρεώθηκαν κατά την χρήση 2017 από το ελεγκτικό γραφείο για τον υποχρεωτικό έλεγχο των ετήσιων λογαριασμών ανήλθαν σε 8.065 ευρώ.

3.25. Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης των Οικονομικών Καταστάσεων .

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2017, η έκθεση Ελέγχου του Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή και οι Εκθέσεις Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, μετά την έγκρισή τους από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 8^{ης} Απριλίου 2019 και την δημοσίευσή τους θα καταχωρηθούν στο διαδίκτυο στη Διεύθυνση διαδικτύου εταιρείας www.ceramics-allatini.gr.

ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ 8/04/2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου &
Διευθύνων Σύμβουλος

ΑΧΙΛΛΕΥΣ Κ. ΚΩΤΣΙΑΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ162497

Ο Αντιπρόεδρος του
Διοικητικού Συμβουλίου

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ Α.
ΠΡΙΝΤΖΙΟΣ
Α.Δ.Τ. Α.Δ.Τ. ΑΒ 636503

Ο Προϊστάμενος Λογιστηρίου

ΓΕΩΡΓΙΟΣ Α. ΖΑΓΟΡΗΣ
Α.Μ.Ο.Ε.Ε. 15538

